



PUTUSAN

Nomor 587/PDT/2020/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 :

Tn. IRFAN, Lahir di Langsa tanggal 26 September 1966, Jenis kelamin Laki laki, bertempat tinggal di Serpong Bellagio Blok F 3 No. 2 BSD. Rt 004 / RW 005, Kelurahan / Desa Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten, Agama, Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, selanjutnya disebut sebagai Pemanding I semula Penggugat I ;

Ny. ARTI YUSTINAH, Lahir di Jakarta Tanggal 06 April 1973, jenis kelamin Perempuan, bertempat tinggal di Serpong Bellagio Blok F 3 No. 2 BSD. Rt 004 / RW 005, Kelurahan / Desa Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten, Agama, Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, selanjutnya disebut sebagai Pemanding II semula Penggugat II ;

Keduanya di damping oleh kuasa hukum Rinanto Suryadhimirtha, S.H., M.Sc Dkk, para Advokat di Law office Rinanto Suryadhimirtha & Associates yang beralamat Perum Griya Taman Asri (GTA) Blok C No. 316 Pandowoharjo, Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman Yogyakarta 55512, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2020 , selanjutnya disebut sebagai para Pemanding

Lawan:

PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan, dalam hal ini melalui Cabang Di Bogor, yang beralamat di jalan Pajajaran (Gunung Gede) No. 33 Bogor, dalam hal ini di kuasakan kepada Rinto Harsa Wardhana, S.H., M.H DKK , para Advokat / Penasihat hukum pada kantor hukum Wardhana Rahmadi Prianda – WRP Lawyers, yang beralamat di Graha Tirtadi jalan Senopati Raya No. 71 – 73, Jakarta

Halaman 1 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan 12190, berdasarkan surat kuasa Nomor : 676/Ska/DIR/2020, tanggal 2 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat ;

NOTARIS Ny. NATALIA LINI HANDAYANI, S.H, yang beralamat di Jalan Raya pajajaran, Ruko Villa Indah Pajajaran No. 88 E Bantar Jati Bogor Utara , Bogor, Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I ;

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Bogor, yang beralamat di jalan Veteran No. 45 Rt. 01 / Rw. 05, Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Selo Tarnando. S. DKK, kesemuanya adalah Pegawai KPKNL Bogor, yang beralamat sebagaimana di sebut diatas, berdasarkan surat kuasa Khusus Nomor SKU – 70 /MK/.6/WKN/08/2019, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II ;

KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kota Bogor, yang beralamat di Jalan A. Yani No. 4 Rt. 01 / Rw. 02, Tanah Sereal Kota Bogor Jawa Barat 16161, Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut beserta Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 587/PEN/PDT/2020/PT BDG tanggal 3 Nopember 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 170/Pdt.G/2019/PN Bgr. tanggal 29 Juli 2020 ;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 23 September 2019 dalam Register Nomor 170/Pdt.G/2019/PN Bgr., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Halaman 2 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



1. Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur telah menandatangani Perjanjian Kredit Nomor : 007/ NKR/ BGR/ III/ 13 tanggal 28 Maret 2013 dengan Tergugat dengan pinjaman fasilitas kredit Kepemilikan Rumah X-Tra Dinamis Tipe B dengan tujuan pembelian ruko sebesar Rp.1.054.000.000,- (satu milyar lima puluh empat juta Rupiah) yang berakhir masa perjanjian kreditnya tanggal 28 Maret 2023, bunga 7,99 % per tahun berlaku fixed 3 (tiga) tahun sejak tanggal 28 Maret 2013, selanjutnya bunga bersifat mengambang (floating) sesuai tingkat suku bunga yang ditetapkan Kreditur/ Tergugat, yang dimana angsuran per bulan sebesar Rp.15.641.347,- (lima belas juta enam ratus empat puluh satu ribu tiga ratus empat puluh tujuh Rupiah)
2. Bahwa merujuk hal-hal di atas dengan agunan SHM No.3820 yang terletak di kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat dengan surat ukur tanggal 03/ 08/ 2012 No.97/ Kedung Badak/ 2012 luas 69 m2 (enam puluh sembilan meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) berdasarkan APHT tanggal 20/ 06/ 2013 No.618/ 2013 Ny.Natalia Lini Handayani,SH/ Turut Tergugat I selaku PPAT Kota Bogor sebesar Rp.1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah), yang dimana berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tanggal 28 Maret 2013 Nomor 114/ 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 618/ 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan No.2887/ 2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tanggal 28/ 08/ 2013 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat. Mohon disebut sebagai : Obyek Sengketa ;
3. Bahwa merujuk hal-hal di atas, memperhatikan Pasal 8 (penutup) dinyatakan :Debitur/ Para Penggugat dan Kreditur/ Tergugat setuju untuk memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor di Bogor ;
4. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas selanjutnya Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif selalu lancar mengangsur per bulan sebesar Rp.15.641.347,- (lima belas juta enam ratus empat puluh satu ribu tiga ratus empat puluh tujuh Rupiah) kepada Tergugat sebanyak 62 (enam puluh dua kali angsuran) sehingga jumlah keseluruhan yang telah dibayarkan sebesar Rp.969.763.514,- (sembilan ratus enam puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu lima ratus empat belas Rupiah) sejak



tanggal 28 Maret 2013. Bahwa selanjutnya Para Penggugat sejak tanggal 28 Juni 2018 mengalami kesulitan keuangan, ingin berhijrah meninggalkan riba maka mengajukan permohonan kepada Tergugat untuk diberikan perpanjangan waktu menjual Obyek Sengketa perkara a quo tetapi permohonan Para Penggugat yang dilandasi itikad baik dan kooperatif tersebut agar mendapatkan keringanan pelunasan sisa hutang pokok justru mendapatkan Surat Somasi II No.1272/ JKT – PA/ SCG/ VI/ 2019 tertanggal 11 Juni 2019 dari Tergugat, selanjutnya Para Penggugat kembali berkomunikasi dengan Tergugat, tetapi hal tersebut tidak dipertimbangkan oleh Tergugat, selanjutnya Para Penggugat terkejut lagi Para Penggugat menerima surat pelaksanaan kegiatan lelang dari Tergugat, padahal kenyataan sesungguhnya Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif selalu lancar mengangsur per bulan sebesar Rp.15.641.347,- (lima belas juta enam ratus empat puluh satu ribu tiga ratus empat puluh tujuh Rupiah) kepada Tergugat sebanyak 62 (enam puluh dua kali angsuran) sehingga jumlah keseluruhan yang telah dibayarkan sebesar Rp.969.763.514,- (sembilan ratus enam puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu lima ratus empat belas Rupiah) sejak tanggal 28 Maret 2013, dengan demikian Tergugat menolak permohonan dari Para Penggugat tersebut sehingga jelas telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat ;

5. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, tindakan Tergugat selaku Kreditur yang tidak memberikan Restrukturisasi perbankan yang benar kepada Para Penggugat selaku Debitur berdasarkan permohonan dari Para Penggugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum, hal ini jelas Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif selalu lancar mengangsur per bulan sebesar Rp.15.641.347,- (lima belas juta enam ratus empat puluh satu ribu tiga ratus empat puluh tujuh Rupiah) kepada Tergugat sebanyak 62 (enam puluh dua kali angsuran) sehingga jumlah keseluruhan yang telah dibayarkan sebesar Rp.969.763.514,- (sembilan ratus enam puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu lima ratus empat belas Rupiah) sejak tanggal 28 Maret 2013, terbukti Tergugat tidak pernah memberikan restrukturisasi kredit yang benar sesuai prosedur perbankan kepada Para Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena merugikan Para Penggugat dengan dibuktikan Surat Somasi II No.1272/ JKT – PA/ SCG/ VI/ 2019 tertanggal 11 Juni 2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta surat pelaksanaan kegiatan lelang dari Tergugat. Vide :
Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division /
CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek-
Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 267 – 294
dinyatakan : Bentuk Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi :

1. Penurunan suku bunga kredit
2. Pengurangan tunggakan bunga kredit
3. Pengurangan tunggakan pokok kredit
4. Perpanjangan jangka waktu kredit
5. Penambahan fasilitas kredit
6. Pengambilalihan agunan / aset debitur
7. Jaminan kredit dibeli oleh Bank
8. Konversi kredit menjadi modal sementara dan pemilikan saham
9. Alih manajemen
10. Pengambilalihan pengelolaan proyek
11. Novasi (pembaharuan hutang)
12. Subrogasi
13. Cessie
14. Debitur menjual sendiri barang jaminan
15. Bank menjual barang-barang jaminan dibawah tangan berdasarkan surat Kuasa
16. Penghapusan piutang
17. Cegah tangkal (cekal) debitur macet “

Vide : Ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/ 15 tahun 2012 yang menyatakan Restrukturisasi adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, antara lain :

1. Penurunan suku bunga kredit
2. Perpanjangan jangka waktu kredit
3. Pengurangan tunggakan bunga kredit
4. Pengurangan tunggakan pokok kredit
5. Penambahan fasilitas kredit
6. Konversi kredit menjadi modal sementara
6. Bahwa merujuk hal-hal di atas membuktikan sebaliknya jumlah hutangnya Para Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat tidak pasti dan tidak tertentu nilainya ??? Bahwa hal ini dibuktikan dengan justru mendapatkan

Halaman 5 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



Surat Somasi II No.1272/ JKT – PA/ SCG/ VII/ 2019 tertanggal 11 Juni 2019 sebesar Rp.790.534.940,26 (tujuh ratus sembilan puluh juta lima ratus tiga puluh empat ribu sembilan ratus empat puluh Rupiah koma dua puluh enam sen), padahal kenyataan sesungguhnya Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif selalu lancar mengangsur per bulan sebesar Rp.15.641.347,- (lima belas juta enam ratus empat puluh satu ribu tiga ratus empat puluh tujuh Rupiah) kepada Tergugat sebanyak 62 (enam puluh dua kali angsuran) sehingga jumlah keseluruhan yang telah dibayarkan sebesar Rp.969.763.514,- (sembilan ratus enam puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu lima ratus empat belas Rupiah) sejak tanggal 28 Maret 2013. Bahwasal ini sejalan dengan itikad buruk Tergugat dan Tergugat I dibuktikan dengan agunan SHM No.3820 yang terletak di kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat dengan surat ukur tanggal 03/ 08/ 2012 No.97/ Kedung Badak/ 2012 luas 69 m2 (enam puluh sembilan meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo berdasarkan APHT tanggal 20/ 06/ 2013 No.618/ 2013 Ny.Natalia Lini Handayani,SH/ Turut Tergugat I selaku PPAT Kota Bogor sebesar Rp.1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah), yang dimana berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 28 Maret 2013 Nomor 114/ 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 618/ 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan No.2887/ 2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tanggal 28/ 08/ 2013 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat, dengan demikian berbanding terbalik dengan Rp.1.054.000.000,- (satu milyar lima puluh empat juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 007/ NKR/ BGR/ III/ 13 tanggal 28 Maret 2013 ???!!! Lebih-lebih dibuktikan jumlah hutang Para Penggugat diembel-embeli bunga dan denda dengan adanya surat Surat Somasi II No.1272/ JKT – PA/ SCG/ VII/ 2019 tertanggal 11 Juni 2019 tersebut ;

7. Bahwa merujuk hal-hal di atas Para Penggugat mohon pengayoman hukum dan keadilan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor Cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo agar Tergugat memberikan restrukturisasi kredit dengan jalan keringanan pelunasan sisa hutang pokok, diberikan kesempatan menjual aset-aset lain milik Para Penggugat sendiri termasuk agunan yang juga menjadi Obyek Sengketa perkara a quo, serta Turut



Tergugat II untuk tidak menerima permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo atas permintaan Tergugat, serta Turut Tergugat III untuk tidak menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan lelang eksekusi lelang Hak Tanggungan ;

8. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, dengan terungkapnya itikad buruk Tergugat dan Turut Tergugat I dibuktikan dengan agunan SHM No.3820 yang terletak di kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat dengan surat ukur tanggal 03/ 08/ 2012 No.97/ Kedung Badak/ 2012 luas 69 m2 (enam puluh sembilan meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo berdasarkan APHT tanggal 20/ 06/ 2013 No.618/ 2013 Ny.Natalia Lini Handayani,SH/ Turut Tergugat I selaku PPAT Kota Bogor sebesar Rp.1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah), yang dimana berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tanggal 28 Maret 2013 Nomor 114/ 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 618/ 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan No.2887/ 2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tanggal 28/ 08/ 2013 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat, dengan demikian berbanding terbalik dengan Rp.1.054.000.000,- (satu milyar lima puluh empat juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 007/ NKR/ BGR/ III/ 13 tanggal 28 Maret 2013 ???!!! Lebih-lebih dibuktikan jumlah hutang Para Penggugat diembel-embeli bunga dan denda dengan adanya surat Surat Somasi II No.1272/ JKT – PA/ SCG/ VI/ 2019 tertanggal 11 Juni 2019 tersebut membuktikan perbuatan yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat I dilandasi itikad tidak baik, mengandung unsur-unsur kecurangan (bedrog), tipu daya (dwalling) merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) karena jumlah hutang Para Penggugat yang tidak pasti jumlah dan tidak tertentu nilainya dengan dibebani adanya bunga dan denda, serta tidak memberikan hak Restrukturisasi Kredit yang benar sesuai prosedur perbankan, yaitu tidak dihapuskannya tunggakan bunga dan denda, tidak dibuatkan Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang pasti dan tertentu nilainya.
- Dengan demikian bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, terdapat 4 (empat) syarat untuk menentukan sahnya perjanjian, yaitu : kata



sepakat, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal. Bahwa dalam hal ini Para Penggugat mengutip buku berjudul “ Perbankan dan masalah kredit, Suatu Tinjauan Yuridis, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Cet-2, Jakarta, 1996, hlm ke-58 (Lima puluh delapan) oleh Gatot Supramono,SH yang merupakan Hakim pada Pengadilan Negeri Tegal (1995 – sekarang) dinyatakan :

“ Hal Tertentu :

Syarat ketiga sahnya perjanjian adalah hal tertentu, disini yang dibicarakan obyek perjanjian harus tertentu. Pasal 1333 KUH Perdata memberi petunjuk, bahwa dalam perjanjian yang menyangkut tentang barang paling sedikit ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat ditentukan kemudian.

Ketentuan tersebut menunjukkan, dalam perjanjian harus jelas apa yang menjadi obyeknya, supata perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik. Kalau A meminjamkan uang kepada B, harus jelas berapa jumlah uang yang dipinjamkan dan harus jelas kapan harus dikembalikan uang itu. Perjanjian yang demikian tidak sulit untuk dilaksanakan.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat yang ketiga ini, berakibat batal demi hukum. Perjanjiannya dianggap tidak pernah ada (terjadi) ;

Sebab yang halal :

Melihat ketentuan pasal 1335 KUH Perdata, di dalamnya memerinci adanya perjanjian tanpa sebab, perjanjian yang dibuat karena sebab yang palsu, atau perjanjian yang dibuat karena sebab yang terlarang. Menurut hemat kami pasal tersebut menggambarkan apa yang disebut sebab yang tidak halal.

Perjanjian yang dibuat sebab yang palsu, tujuannya untuk menutupi apa yang sebenarnya hendak dicapai dalam perjanjian itu. Suatu sebab disebut terlarang, apabila bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (pasal 1337 KUH Perdata).

Semua perjanjian yang tidak memenuhi sebab yang halal akibatnya perjanjian menjadi batal demi hukum. Untuk menyatakan demikian diperlukan formalitas tertentu, yaitu putusan pengadilan.

9. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka perbuatan hukum Tergugat dan Turut Tergugat I yang juga lalai karena tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang Para Penggugat sebagai Debitur secara pasti jumlahnya dan tertentu nilainya kepada Tergugat



sebagai Kreditur sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena tindakan Tergugat dan Turut Tergugat I bertentangan dengan ketentuan pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan, dalam hal ini Para Penggugat kembali mengutip buku berjudul “ Perbankan dan masalah kredit, Suatu Tinjauan Yuridis, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Cet-2, Jakarta, 1996, hlm ke-119 - 120 (Lima puluh delapan) oleh Gatot Supramono,SH yang merupakan Hakim pada Pengadilan Negeri Tegal (1995 – sekarang) dinyatakan :

“ Timbulnya jaminan harus didahului adanya perjanjian utang piutang, karena perjanjian perjanjian jaminan bersifat accessoir. Begitu pula Hak Tanggungan karena merupakan lembaga jaminan mempunyai sifat accessoir “.

“ Untuk dapat memberikan Hak Tanggungan, tidak asal ada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang, tetapi dalam perjanjian tersebut harus ada klausula tentang pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang. Sejalan dengan itu pasal 10 ayat (1) UUHT menyebutkan : 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 “

“ Jadi klausula tentang akan adanya pemberian Hak Tanggungan dalam perjanjian pokoknya merupakan sumber dari timbulnya Hak Tanggungan. Disamping itu dengan klausula tersebut, nantinya akan tergambar dengan jelas hubungan perjanjian pokok dengan pemberian Hak Tanggungan, karena di dalam akta pemberian Hak Tanggungan wajib disebutkan secara jelas utang yang dijamin “

“ Selanjutnya mengenai apa saja isi Hak Tanggungan, pasal 11 ayat (1) UUHT telah memerinci yang wajib dicantumkan di dalam akta tersebut, yaitu:

- a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan .
- b) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c) Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin.



- d) Nilai tanggungan.
- e) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang dicantumkan dalam akta, pada prinsipnya harus sinkron dengan para pihak dalam perjanjian utang piutang, karena akta pemberian Hak Tanggungan bersifat aksesoir. Pemberi Hak Tanggungan adalah Debitur dalam perjanjian utang piutang yang menyediakan tanah miliknya (hak atas tanah atas namanya) untuk dibebani Hak Tanggungan, sedangkan pemegang Hak Tanggungan adalah Kreditur dalam perjanjian utang piutang ;

10. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas maka Tergugat sebagai Kreditur yang telah menolak permohonan Para Penggugat sebagai Debitur tersebut jelas telah melakukan pelanggaran terhadap Ketentuan Bank Indonesia perihal Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi sesuai dengan Surat Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998, yaitu upaya yang dilakukan Bank dalam usaha perkreditan agar Debitur dapat memenuhi kewajibannya, antara lain :

- Untuk menghindarkan kerugian Bank karena Bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan.
- Untuk membantu memperingan kewajiban Debitur sehingga dengan keringanan ini Debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk membayar hutangnya dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya.
- Dengan restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan, karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam prakteknya memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit dan hasilnya lebih rendah dari piutang yang ditagih.

Vide : Ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/ 15 tahun 2012 yang menyatakan Restrukturisasi adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, antara lain :

1. Penurunan suku bunga kredit
2. Perpanjangan jangka waktu kredit
3. Pengurangan tunggakan bunga kredit
4. Pengurangan tunggakan pokok kredit



5. Penambahan fasilitas kredit

6. Konversi kredit menjadi modal sementara

11. Bahwa merujuk hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Hak Tanggungan terhadap Obyek sengketa perkara a quo tidak memiliki Kekuatan Hukum Eksekutorial / Non Executable dan Batal Demi Hukum karena Tidak Disebutkan Secara Pasti / Tertentu jumlah Hutang Para Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat selaku Kreditur ;

Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 130 dinyatakan : “ Dalam praktek pemberian kredit, Bank atau Kreditur selain membuat perjanjian kredit (Credit Overeenkomst) sebagai alat bukti adanya hutang dan sekaligus mengatur hak-hak dan kewajiban secara lengkap, Bank atau Kreditur juga membuat suatu Akta Pengakuan Hutang Notariil “ ;

12. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Tergugat selaku Kreditur yang bersikeras untuk dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo kepada Turut Tergugat II serta mengajukan permohonan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) kepada Turut Tergugat III merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 130 dinyatakan : “ Akta pengakuan hutang merupakan perjanjian sepihak, di dalamnya hanya dapat memuat suatu kewajiban untuk membayar hutang sejumlah uang tertentu / pasti. Akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris sesuai pasal 224 HIR / 258 RBG, mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti keputusan Hakim yang tetap yang berarti akta pengakuan hutang mempunyai kekuatan eksekutorial “ ;

“ Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti tunggal yaitu sebagai alat bukti biasa, sedangkan akta pengakuan hutang berfungsi ganda sebagai alat bukti sekaligus mempunyai kekuatan eksekutorial “ ;

“ Untuk mempercepat eksekusi jaminan secara langsung tanpa memerlukan gugatan terlebih dahulu kepada Debitur, Undang-undang



memberikan jalan keluar yang merupakan pengecualian dari cara gugatan, yaitu dengan membuat akta pengakuan hutang Notariil “ ;

Vide : Gatot Supramono,SH,M.Hum (Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banjarmasin 2010 – sekarang, dalam bukunya berjudul “ Perjanjian Utang Piutang, Ctk.Ke-2 Juni 2014, Penerbit Kencana, Prenadamedia Group, hlm.37 (Tiga puluh tujuh) dinyatakan : “ Surat Pengakuan Hutang “ ;

“ Dasar Hukum “

“ Surat Pengakuan Hutang diatur dalam hukum acara perdata HIR (Herzien Inlandsch Reglement) atau Reglemen Indonesia Diperbarui (RID), untuk di luar pulau Jawa dan Madura berlaku Reglemen Untuk Tanah Seberang yaitu RBg (Rechtsreglement Buitengewesten) dan dijumpai pula dalam UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam HIR, ketentuan mengenai Surat Pengakuan Hutang diketemukan dalam pasal 224 (sedangkan dalam RBg pada pasal 258), yang bunyi selengkapnya menurut Soesilo (1979 ; 160) sebagai berikut :

“ Surat asli daripada surat hipotek dan surat utang yang diperkuat dihadapan Notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan “ Atas nama Undang-undang” berkekuatan sama dengan putusan Hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya, dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan, jika sudah diizinkan dengan keputusan Hakim. Jika hal keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian di luar daerah hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti “ ;

Dalam pasal tersebut mengatur dua hal, yaitu surat hipotek dan surat utang. Surat hipotek merupakan surat jaminan utang terhadap barang-barang yang tidak bergerak, yang bentuknya berupa Sertifikat Hipotek. Dalam perkembangannya, setelah ketentuan hipotek yang diatur dalam Buku Kedua KUH Perdata dicabut dengan UU No.4



Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka yang berlaku sekarang ini bukan lagi Sertifikat Hipotek, akan tetapi berupa Sertifikat Hak Tanggungan ;

Adapun mengenai surat utang, sebenarnya yang dimaksud adalah Surat Pengakuan Utang, karena surat utang itu berisi tentang utang orang yang membuat surat tersebut. Sampai sekarang tidak ada perubahan Undang-undang yang menyangkut surat utang tersebut, sehingga pasal 224 HIR/ pasal 258 RBg masih tetap berlaku ;

Selanjutnya dinyatakan dalam hlm ke-51 : “ Salah satu hal yang tergolong sangat penting dicantumkan dalam Grosse Akta Pengakuan Hutang adalah besarnya uang yang wajib dibayar oleh orang yang berutang (Debitur), agar mempunyai kepastian tentang nominalnya utang sebagai patokan untuk menagih atau mengeksekusi pembayaran utang “ ;

“ Pada prinsipnya, masalah besarnya utang yang dimuat dalam Grosse Akta Pengakuan Utang sama dengan besarnya utang yang diperjanjikan dalam perjanjian utang piutang, karena sumber Grosse Akta Pengakuan Hutang berasal dari perjanjian utang piutang. Hal ini disebabkan adanya kemungkinan pembuatan Grosse aktanya sama waktunya atau beberapa waktu kemudian setelah perjanjian utang-piutangnya dibuat, sehingga besarnya utang masih sama, atau masih utuh karena belum ada pembayaran angsuran “ ;

“ Jika Grosse Akta Pengakuan Hutang piutang dibuat dalam waktu yang bersamaan sehingga mencantumkan besarnya utang yang sama, sementara dalam perjalanan perjanjian tersebut pihak Debitur pernah mengangsur utangnya yang berakibat jumlah utang menjadi menurun atau berkurang, sedangkan utang yang tercantum dalam Grosse akta jumlahnya tidak berubah. Apabila Debitur tidak dapat membayar lagi angsuran hutangnya, maka yang akan terjadi pihak Kreditur tidak akan dapat mengeksekusi Grosse Akta Pengakuan Utang, karena kenyataan besarnya utang tidak lagi seperti yang tercantum dalam Grosse Akta. Pengadilan tidak akan dapat melaksanakan eksekusi Grosse Akta karena terjadi ketidakpastian besarnya utang “ ;

“ Mahkamah Agung dalam putusannya No.206 K/ Pdt/ 1984 dan juga putusannya No.1310 K/ Pdt/ 1985 dalam perkara antara PT Naltor



Development Company (Ltd) dkk melawan Arbuthnot Lathan Asia Limited (Alasia), memberikan syarat untuk jumlah utang di dalam Grosse Akta Pengakuan Utang harus pasti untuk memperlancar eksekusinya “ ;

“ Kemudian putusan Mahkamah Agung No.1520 K/ Pdt/ 1984 tanggal 31 Mei 1984 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan, agar Grosse Akta memiliki kekuatan eksekutorial, selain harus memenuhi syarat formal, mesti juga harus memenuhi syarat materiil, yakni jumlah utang yang mesti dibayar Debitur “sudah pasti”, incasu ternyata di dalam permohonan eksekusi yang diajukan kredit tidak dijumpai utang yang pasti, begitu juga dalam penetapan perintah yang dikeluarkan Pengadilan Negeri tidak menentukan besarnya jumlah utang yang pasti, dengan demikian party verzet yang dikeluarkan Debitur harus dikabulkan (buku Pembinaan Wawasan Hukum Indonesia, Mahkamah Agung RI (untuk kalangan sendiri) Nomor VIII, 1988, halaman 8 “ ;

“ Dalam putusan-putusan tersebut akta yang dibuat di hadapan Notaris dinyatakan sudah memenuhi persyaratan sebagai suatu Grosse Akta yang dapat dieksekusi menurut pasal 224 HIR, akan tetapi terbukti adanya perbedaan jumlah utang di dalam Grosse Akta dengan perjanjian pokoknya, karena terjadi pembayaran utang. Grosse Akta Pengakuan Utang yang nilai utangnya tidak pasti, berakibat menjadi non eksekutabel. Jika terjadi demikian, Grosse Akta tersebut menjadi tidak berguna lagi, namun Kreditur masih mempunyai kesempatan untuk mengajukan gugatan perdata ke pengadilan. Konsekuensi dengan menempuh gugatan perdata, kalau gugatan dikabulkan, eksekusinya akan membutuhkan waktu yang relatif lama, karena setelah gugatan diputus pengadilan tingkat pertama masih ada upaya hukum Banding, kemudian Kasasi dan Peninjauan Kembali. Masih ada kemungkinan pihak ketiga mengajukan perlawanan (Derden Verzet) terhadap barang yang disita, baik Sita Jaminan maupun Sita Eksekusi “ ;

13. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Tergugat yang mengintimidasi kepada Para Penggugat dengan upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo cacat hukum dan Batal demi Hukum. Bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat accessoir,



yang artinya tidak berdiri sendiri, tetapi lahirnya keberadaannya atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kreditnya. Bahwa sifat accessor ini dalam pasal 10 ayat (1) UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan Hak Tanggungan sebagai jaminan Pelunasan Utang Tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang, tetapi kenyataan sesungguhnya jumlah hutang Para Penggugat tidak tertentu nilainya dan jumlah hutangnya ??? Hal ini dapat dibuktikan agunan SHM No.3820 yang terletak di kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat dengan surat ukur tanggal 03/ 08/ 2012 No.97/ Kedung Badak/ 2012 luas 69 m² (enam puluh sembilan meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo berdasarkan APHT tanggal 20/ 06/ 2013 No.618/ 2013 Ny.Natalia Lini Handayani,SH/ Turut Tergugat I selaku PPAT Kota Bogor sebesar Rp.1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah), yang dimana berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 28 Maret 2013 Nomor 114/ 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 618/ 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan No.2887/ 2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tanggal 28/ 08/ 2013 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat, dengan demikian berbanding terbalik dengan Rp.1.054.000.000,- (satu milyar lima puluh empat juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 007/ NKR/ BGR/ III/ 13 tanggal 28 Maret 2013 ???!!! Lebih-lebih dibuktikan jumlah hutang Para Penggugat diembel-embeli bunga dan denda dengan adanya surat Surat Somasi II No.1272/ JKT – PA/ SCG/ VI/ 2019 tertanggal 11 Juni 2019 tersebut ;

14. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan diatas, dengan demikian membuktikan sebaliknya pembebanan Hak Tanggungan / Grosse Acte Hak Tanggunganterhadap Obyek Sengketa perkara a quo tidak memenuhi persyaratan Materiil Hak Tanggungan / Grosse Acte berdasarkan ketentuan pasal 224 HIR / pasal 258 RBg, antara lain :

- Tidak disebutkan secara pasti / tertentu seluruh hutangnya
- Tidak disebutkan jumlah seluruh hutang dikurangi dengan pembayaran pembayaran cicilan yang pernah dilakukan oleh Debitur selama ikatan Grosse Acte Pengakuan Hutang berjalan sampai pada saat Eksekusi dijalankan



- Tidak didukung oleh Dokumen Perjanjian Hutang yang sempurna / pasti sebagai dokumen pokok dan tata caranya
- Tidak disebutkan secara jelas mengenai letak tanahnya
- Tidak dilandasi dokumen akta pemasangan hipotek dan tata caranya menyebutkan angka hutangnya yang pasti tanpa embel-embel perhitungan bunganya ;

15. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, selanjutnya kejanggalan-kejanggalannya tetap dikenakan embel-embel bunga-berbunga dan denda, dengan demikian membuktikan sebaliknya tidak disebutkan jumlah seluruh hutang dikurangi dengan pembayaran pembayaran cicilan yang pernah dilakukan oleh Debitur (Para Penggugat) selama ikatan Grosse Acte Pengakuan Hutang berjalan sampai pada saat Eksekusi dijalankan, tidak didukung oleh Dokumen Perjanjian Hutang yang sempurna / pasti sebagai dokumen pokok dan tata caranya, tidak disebutkan secara jelas mengenai letak tanahnya, serta tidak dilandasi dokumen akta pemasangan hipotek dan tata caranya menyebutkan angka hutangnya yang pasti tanpa embel-embel perhitungan bunganya, maka Para Penggugat mohon pembatalannya dan Batal demi hukum terhadap Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo menjadi Batal Demi Hukum dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial ;

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.1520 K/ Pdt / 1984 Tanggal 17 Mei 1986 dinyatakan “ Pasal 224 HIR tersebut bersifat limitative, karena yang boleh dibuatkan Akta Grosse dan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim adalah hanya Akta Hipotik dan Akta Notariil yang bersifat pengakuan hutang (Notariele Sculdbrieven), sedangkan Akta-akta Notaris tersebut bukanlah merupakan Notariele Sculdbrieven menurut pasal 224 HIR, akan tetapi merupakan perjanjian kredit antara Pemohon Kasasi / Pembantah dengan Termohon Kasasi / Terbantah, sehingga walaupun dalam akta-akta Notaris tersebut ditulis dengan Kepala Atas Nama Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa tidak mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim “ ;

“ Bahwa untuk mengeksekusi Akta Grosse sebagaimana disebutkan dalam Pasal 224 HIR kecuali akta itu memenuhi syaratnya itu berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa,



juga harus dipenuhi syarat materiil yaitu jumlah utang yang harus dibayar telah menjadi pasti “ ;

“ Bahwa Mahkamah Agung tidak menemukan data-data berapakah “ Jumlah utang secara pasti dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dibayarkan kepada Termohon Kasasi / Terbantah. Demikian pula dalam penetapan-penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/ 1982 dan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445 / 1982 Del tidak menentukan jumlah utang dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dieksekusi, karena Termohon Kasasi / Terbantah pun juga tidak menentukan jumlah piutangnya, maka dalam keadaan demikian seharusnya Pengadilan Negeri menolak permohonan dari Termohon Kasasi / Terbantah untuk menjual di muka umum (pelelangan) atas barang-barang yang dicantumkan sebagai jaminan dalam akta Notaris No.93, 94 dan 95 tersebut dan menyarankan kepada Termohon Kasasi / Terbantah agar menyelesaikan sengketanya dengan Pemohon Kasasi / Pembantah ini melalui suatu proses perkara perdata biasa“ ;

“ Bahwa dengan demikian Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Maret 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del yang berisi penundaan pelaksanaan pelelangan (penjualan di muka umum) barang-barang jaminan dalam Akta Notaris tersebut adalah sudah tepat dan karena penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No. 16/1982 Obserta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del telah dibuat dengan tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 224 HIR haruslah dibatalkan “ ;

Vide : Pasal 1176 KUH Perdata dinyatakan “Suatu Hipotek hanya berlaku jika jumlah hutang diberikan untuk Hipotek itu pasti dan ditentukan dalam Akta “ ;

Vide : Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.213 / 229 / 85 / II / Um.TU / Pdt tertanggal 16 April 1985 / Pasal 224 HIR dinyatakan“ Grosse Acte, Akte Otentik yang berisi Pengakuan Hutang dengan jumlah uang “ Pasti” ;

Vide :Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.04 / 004 / 86 tertanggal 7 Januari 1986 dinyatakan “ Suatu Grosse Acte hanya dapat



berisi Pengakuan sejumlah hutang tertentu dan pasti dengan kewajiban untuk melunasi hutang tersebut “ ;

Vide :Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.147 / 168 / 86 tertanggal 1 April 1986 dinyatakan “Bila jumlah hutang belum pasti jumlahnya, berarti Grosse Acte Hipotek, Hutangnya tidak dapat dieksekusi, tidak mempunyai kekuatan Eksekutorial dan Batal Demi Hukum (Nieteg Co Ipso) “ ;

Vide : Pasal 3 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan “ Hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan “ ;

Dalam Pasal 10 ayat (1) dinyatakan “ Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan Hutang Tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut “ ;

Dalam Pasal 11 ayat (1) huruf C dinyatakan “ Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan 10 ayat (1) “ ;

Dalam Pasal 15 ayat (1) huruf C dinyatakan “ Harus mencantumkan secara jelas Obyek Hak Tanggungan dan jumlah hutangnya ;

16. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas maka jelas Tergugat dan Turut Tergugat I melakukan penyalahgunaan keadaan yang dijabarkan sebagai berikut :

Mengutip pendapat hukum Prof.DR.Ridwan Khairandy,SH,MH dalam bukunya yang berjudul “ Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak “, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, hlm 2004 sebagaimana yang kami kutip dari buku berjudul “Asas Kepatutan Dalam Arbitrase “ karangan Prof.DR.OC Kaligis,SH,MH hlm 49 – 50 dinyatakan : “ Maka perjanjian tersebut telah dibuat atas adanya suatu penyalahgunaan keadaan (Misbruik van Omstandingheden) yang diawali dengan adanya ketidakseimbangan posisi tawar antara para pihak sehingga isi perjanjian lebih memihak kepada pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang posisi tawarnya yang lebih tinggi. Ketidakseimbangan posisi tawar antara lain dapat disebabkan oleh ketidakseimbangan secara ekonomi dan sosial “ ;

“ Dengan digunakannya doktrin penyalahgunaan keadaan, Hakim harus meneliti sejarah terbentuknya perjanjian atau sejarah kata sepakat (kesepakatan) diantara para pihak. Pengadilan harus mempertimbangkan dengan adanya posisi tawar salah satu pihak dalam perjanjian mengakibatkan pemanfaatan posisi tawar yang lebih tinggi untuk menarik keuntungan secara tidak patut terhadap pihak yang memiliki kedudukan/ posisi tawar lebih rendah atau lemah. Kedudukan posisi tawar yang lemah itu dapat disebabkan oleh adanya keunggulan ekonomis ataupun keunggulan kejiwaan oleh pihak lain, tanpa disertai adanya unsur paksaan atau tipuan “ ;

Hal ini dapat dibuktikan Tergugat telah menggunakan kelemahan posisi tawar Para Penggugat yang menolak permohonan pelunasan hutang pokok secara bertahap serta tidak memperoleh kesempatan untuk menegosiasikan permohonan pelunasan hutang pokok tersebut ;

Para Penggugat juga mengutip Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I dalam perkara Sri Setyaningsih melawan Ny.Boeseono dan R.Boesono No.3431 K/ Pdt/ 1985 tertanggal 7 Januari 1987, dalam buku berjudul “Asas Kepatutan Dalam Arbitrase “ karangan Prof.DR.OC Kaligis,SH,MH hlm 50 (Lima puluh) dinyatakan : “ Oleh karena adanya ketidakpatutan atau ketidakadilan prestasi yang dipikul oleh salah satu pihak, maka telah jelas bahwa asas itikad baik yang merupakan unsur utama dalam pelaksanaan kontrak telah dilanggar, sehingga terhadap perjanjian yang demikian haruslah dibatalkan“ ;

Bahwa Para Penggugat juga mengutip ketentuan pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan : “ 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 ;

Bahwa dijelaskan lagi oleh Prof.DR.Ridwan Khairandy,SH,MH dalam bukunya yang berjudul “ Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak “, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, hlm 2004 sebagaimana yang kami kutip dari buku berjudul “Asas Kepatutan Dalam Arbitrase “ karangan Prof.DR.OC Kaligis,SH,MH hlm. 51 dinyatakan : “ Dalam konteks itikad baik, kepatutan

Halaman 19 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/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)



tersebut harus dikaitkan dengan kepatutan yang hidup dalam masyarakat. Itikad baik tidak hanya dinilai dari itikad baik menurut anggapan para pihak saja, tetapi itikad baik menurut anggapan umum yang hidup dalam masyarakat. Dengan demikian, jika seseorang bertindak dengan itikad baik, ia harus bertindak sesuai dengan standar objektif pada kebiasaan social yang ada “ ;

Bahwa Para Penggugat kutip kembali dari buku berjudul “Asas Kepatutan Dalam Arbitrase “ karangan Prof.DR.OC Kaligis,SH,MH hlm. 55 dinyatakan :

“ Bahwa dalam perkara Ny.Lie Lian Joun melawan Arthur Tutuarina No.91/1971/ Perd/ P.T.B Pengadilan Bandung menafsirkan itikad baik yang dimaksud pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Melaksanakan perjanjian dengan itikad baik berarti perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan kepatutan dan keadilan (Naar redelijkheid en billijkheid). Menurut Pengadilan Negeri Bandung, apabila dalam perjanjian itu tidak dapat kepatutan dan keadilan, Hakim dapat mengubah perjanjian tersebut. Perubahan tersebut adalah mengubah isi perjanjian. Perjanjian tidak hanya ditentukan oleh rangkaian kata-kata yang disusun oleh para pihak, tetapi juga ditentukan oleh kepatutan dan keadilan“;

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I yang dikutip dari buku berjudul “

Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda dan Indonesia) oleh DR. H.P. Panggabean,SH,MS, Edisi Revisi II, 2010, Liberty, Yogyakarta dinyatakan : Jual Beli Atas Obyek Jaminan Piutang

No Perkara : 1. PN No.10/ Pdt.G/ 2002/ PN.Stabat tanggal 13 Desember 2002.

2. PT No.50/ Pdt/ 2003/ PT.Mdn tanggal 16 Juli 2003.

3. MA No.275 K/ Pdt/ 2004 tanggal 29 Agustus 2005.

Para Pihak : 1. Penggugat/ Pembanding/ Termohon Kasasi :

D.br.Nainggolan

2.Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi :

Filhuimaisyah dan

Achmad Sukarno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kaidah Hukum : Jual beli yang semula didasari utang piutang adalah perjanjian semu, dimana pihak penjual dalam posisi lemah dan terdesak, sehingga mengandung penyalahgunaan keadaan :

Kasus Posisi :

1. Bahwa semula Para Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp.41.000.000,-, akan tetapi Para Tergugat tidak mampu melunasi hutangnya saat itu, sehingga Para Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Pakai No.46 kepada Penggugat sebagai jaminan hutangnya.
2. Bahwa untuk memperoleh Sertifikat Hak Pakai No.46 tersebut, Penggugat memberi uang sebesar Rp.25.000.000,- kepada Para Tergugat guna menebus Sertifikat yang telah dijadikan Borg kepada pihak lain ;
3. Bahwa kemudian atas desakan Penggugat, atas tanah yang menjadi jaminan utang tersebut di atas, diadakan Jual Beli atas Jaminan Utang, berdasar Surat Jual Beli tertanggal 22 Juni 2001 ;

Putusan Pengadilan Negeri

Pertimbangan Hukum :

- a. Bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat memiliki hubungan hukum berupa utang piutang dengan jaminan Sertifikat Hak Pakai No.46 An Ahmad Sukarno dan Filhumaisyah, Para Tergugat mempunyai utang untuk seluruhnya sebanyak Rp.66.000.000,- ;
- b. Bahwa Penggugat tidak pernah membayar harga tanah berikut rumah sebagaimana tercantum dalam Surat Jual Beli tertanggal 22 Juni 2001, sebesar Rp.70.000.000,-, sehingga yang sebenarnya semula hubungan utang piutang, atas desakan Penggugat dirubah menjadi jual beli tanah, akan tetapi penyerahan uang yang dilakukan sebelum jual beli terjadi bukan merupakan pembayaran harga tanah dan rumah dimaksud, jadi hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat hanya utang piutang ;
- c. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi, perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian jual beli tanah jaminan, bila tidak ada kesepakatan mengenai harga tanah tersebut ;
- d. Bahwa dengan demikian secara formal gugatan Penggugat belum sempurna oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

Amar Putusan

Mengadili :

Halaman 21 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



Dalam Konvensi :

Tentang Pokok Perkara

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Dalam Renkonvensi

Menolak gugatan Renkonvensi untuk seluruhnya

Dalam Konvensi dan Renkonvensi

Menghukum Penggugat dalam biaya Konvensi/ Tergugat dalam

Renkonvensi untuk membayar biaya perkara ini, yang sampai saat ini
dihitung sebesar Rp.229.000,-

Putusan Pengadilan Tinggi

Pertimbangan Hukum :

- Bahwa inti pokok dari gugatan ini Penggugat adalah setelah adanya sepakat/ perjanjian tertanggal 22 Juni 2001 antara Penggugat/ Pembanding dengan Para Tergugat/ Terbanding atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Pakai No.46 an Ahmad Sukarno dan Filhumaisyah, Para Tergugat hingga saat ini masih menguasai obyek perjanjian tersebut
- Bahwa perjanjian tertanggal 22 Juni 2001 tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 1320 dan 1138 jo pasal 1457, 1458 KUHPerdara, sehingga kedua belah pihak telah mengadakan ikatan perjanjian yang sempurna menurut hukum harus ditaati kedua belah pihak dan dinyatakan sah jual beli

Amar Putusan

Mengadili :

Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Penggugat/
Pembanding tersebut

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Stabat tertanggal 13
Desember 2002 No.10/ Pdt.G/ 2002/ PN.Stb yang dimohon
Banding sehingga amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili sendiri :

Dalam Konvensi

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Renkonvensi untuk sebahagian ;
- Menyatakan sah jual beli tertanggal 22 Juni 2001 antara Penggugat/ Pembanding dalam Konvensi dan Tergugat I, III/



Terbanding I, II atas sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai No.46 an Ahmad Sukarno dan Filhumaisyah dengan ukuran 4,8 m x 16,3 m berikut di atasnya seperti rumah tempat tinggal semi permanen atap seng ; lantai semen yang dilengkapi dengan aliran listrik, air bersih serta hak atas langganannya dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatas dengan jalan Dempo 4,8 M

Sebelah Selatan berbatas dengan Sulaiman (d.h Buyung Hasibuan), 4,8 M

Sebelah Timur berbatas dengan Panggabean (dh Buyung Hasibuan), 4,8 M

Sebelah Barat berbatas dengan Akiat (dh Buyung Hasibuan), 16,3 M

- Menyatakan perbuatan Tergugat I, II/ Terbanding I, II yang tidak keluar atau pindah dan menguasai/ menempati rumah berikut tanah pertapakannya Sertifikat Hak Pakai No.46, setempat dikenal dengan jalan Dempo No.7, Pangkalan Brandan, Kelurahan Brandan Timur, Kecamatan Babalan, Kabupaten Langkat, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/ Terbanding I, II ataupun pihak lain yang mendapat hak daripadanya untuk keluar ataupun pindah dari rumah berikut tanah pertapakannya Sertifikat Hak Pakai No.46, setempat dikenal dengan Jalan Dempo No.7, Pangkalan Brandan, Kelurahan Brandan Timur, Kecamatan Babalan, Kabupaten Langkat, dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa dibebani hak hak lain ;
- Menghukum Tergugat I dan II/ Terbanding I, II untuk membayar uang paksa (dwangson) kepada Penggugat/ Pembanding sebesar Rp.100.000,- untuk setiap hari keterlambatan memenuhi putusan pengadilan, dihitung sejak Tergugat I, II/ Terbanding I, II lalai memenuhi kewajibannya sesudah di aanmaning ;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/ Terbanding I, II membayar biaya perkara yang timbul dikedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp.110.000,- ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat/ Pembanding selebihnya ;

Putusan Mahkamah Agung

Pertimbangan Hukum :

- Bahwa tanah dan rumah sengketa tersebut adalah milik Tergugat I, II yang menjadi jaminan utang, sehingga kalau utang tersebut tidak dilunasi, maka menurut hukum tidak dapat begitu aja menjadi milik Penggugat. Oleh karena itu utang tidak dapat dilunasi, maka dibuatkan jual beli atas jaminan tersebut, sehingga perjanjian semu tersebut menggantikan perjanjian utang piutang ;
- Bahwa dengan demikian Tergugat I, II berada dalam posisi lemah dan terdesak sehingga menandatangani surat-surat tersebut, dan dapat disimpulkan bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian sebagai kehendak satu pihak serta merupakan penyalahgunaan keadaan (Misbruik van Omstandigheden) oleh Penggugat ;

Amar Putusan

Mengadili

- Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi :
 1. Filhulmaisayah dan 2. Achmad Sukarno
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 16 Juli 2003 No.50/ Pdt/ 2003/ PT.Mdn dan putusan Pengadilan Negeri Langkat di Stabat tanggal 13 Desember 2002 No.10/ Pdt.G/ 2002/ PB.Stb

Mengadili sendiri :

Dalam Konvensi

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Dalam Renkonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Renkonvensi untuk seluruhnya
- Menghukum Termohon Kasasi/ Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,-

Sumber : Arsip MARI

17. untuk menjamin gugatan Para Penggugat tidak sia-sia belaka, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor Cq Majelis Hakim yang memeriksa

Halaman 24 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara untuk berkenan melakukan Sita Persamaan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo ;

18. Bahwa mengingat gugatan perkara a quo didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, maka sudah sepatutnya mohon agar terhadap putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat dan dari Para Turut Tergugat ;

19. Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif telah berusaha menempuh dengan jalan musyawarah mufakat / Mediasi kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat, tetapi tidak ada tanggapan dengan baik sehingga terpaksa mengajukan gugatan perkara a quo ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memeriksa, mengadili serta memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi :

1. Menyatakan Turut Tergugat II untuk tidak menerima dan memproses atau menunda / ditangguhkan permintaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo ;
2. Menyatakan Turut Tergugat III untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apa pun terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap ;

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan atas Obyek Sengketa ;
3. Menyatakan bahwa : SHM No.3820 yang terletak di kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat dengan surat ukur tanggal 03/ 08/ 2012 No.97/ Kedung Badak/ 2012 luas 69 m2 (enam puluh sembilan meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) berdasarkan APHT tanggal 20/ 06/ 2013 No.618/ 2013 Ny.Natalia Lini Handayani,SH/ Turut Tergugat I selaku PPAT Kota Bogor sebesar Rp.1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu

Halaman 25 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



Rupiah), yang dimana berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 28 Maret 2013 Nomor 114/ 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 618/ 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan No.2887/ 2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tanggal 28/ 08/ 2013 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat. Merupakan Obyek Sengketa ;

4. Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
5. Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum terhadap Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) berdasarkan APHT tanggal 20/ 06/ 2013 No.618/ 2013 Ny.Natalia Lini Handayani,SH/ Turut Tergugat I selaku PPAT Kota Bogor sebesar Rp.1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah), yang dimana berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 28 Maret 2013 Nomor 114/ 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 618/ 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan No.2887/ 2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tanggal 28/ 08/ 2013 sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial / Non Exsecutable terhadap tanah Obyek Sengketa ;
6. Menghukum Tergugat untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat, antara lain :
 - a. Tergugat memberikan keringanan pelunasan sisa hutang pokok dibawah baki debet SLIK (Sistem Layanan Informasi Kreditur) yang diterbitkan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) sebesar Rp.652.018.137,- (enam ratus lima puluh dua juta delapan belas ribu seratus tiga puluh tujuh Rupiah) ;
 - b. Para Penggugat diberikan kesempatan menjual aset miliknya sendiri yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo serta aset-aset lainnya ;
 - c. Tergugat menghapus bunga dan denda kepada Para Penggugat ;
7. Menyatakan bahwa putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat dan Para Turut Tergugat ;
8. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo ;
9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara a quo ;

Subsidaire :



Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

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

DALAM EKSEPSI :

A. EKSEPSI MENGENAI TIDAK TERPENUHINYA FORMALITAS SURAT GUGATAN YANG HARUS DITANDATANGANI OLEH PENGGUGAT ATAU KUASANYA (EKSEPSI PROSESUAL/PROCESSUELE EXCEPTIE)

1. Bahwa dalam surat gugatan dari Para Penggugat yang diterima Tergugat hanya menyebutkan nama-nama para kuasa hukumnya tanpa ditandatangani oleh para kuasa hukum tersebut.
2. Ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR menyatakan :
“Gugatan perdata yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri did aerah hukum siapa Tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.”
3. Ketentuan Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Mahkamah Agung, halaman 48, menyatakan :
“Gugatan diajukan secara tertulis yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya yang sah (dalam hal ini garus advokat) dan ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri.”
4. Berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR dan Buku II Mahkamah Agung tersebut, ada syarat formalitas yang harus terpenuhi dalam suatu surat gugatan, yaitu ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya. Dengan demikian Gugatan *a quo* yang surat gugatannya **TIDAK** ditandatangani oleh kuasanya adalah surat gugatan yang tidak memenuhi formalitas sehingga sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelichtverklaard*).

B. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PREMATUR (DILATORIA EXCEPTIE)

1. Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Para Penggugat terbukti prematur sehingga sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankeljkverklaard*).

a. Para Penggugat Belum Pernah Mengajukan Permohonan



Meminta Restrukturisasi Kredit Dari Tergugat

2. Dalil Para Penggugat pada butir 5 halaman 3 Gugatan a quo, menyatakan :
“Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, tindakan Tergugat selaku Kreditur yang tidak memberikan Restrukturisasi perbankan yang benar kepada Para Penggugat selaku Debitur berdasarkan permohonan dari Para Penggugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum...”
3. Petitum Penggugat pada butir 6 halaman 15 Gugatan a quo, menyatakan:
“Menghukum Tergugat untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat, antara lain :
 - a. *Tergugat memberikan keringanan pelunasan sisa hutang pokok dibawah baki debit SLIK (Sistem Layanan Informasi Kredit) yang diterbitkan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) sebesar Rp. 652.018.137,- (enam ratus lima puluh dua juta delapan belas ribu seratus tiga puluh tujuh Rupiah).*
 - b. *Para Penggugat diberikan kesempatan menjual aset miliknya sendiri yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo serta aset-aset lainnya.*
 - c. *Tergugat menghapus bunga dan denda kepada Para Penggugat.”*
4. Berdasarkan Dalil Para Penggugat dan tuntutan Para Penggugat sebagaimana petitum di atas, bahwa hal yang dituntut Para Penggugat adalah mengenai permintaan agar Tergugat memberikan restrukturisasi kredit terhadap hutang Para Penggugat kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 007/NKR/BGR/III/13 tanggal 28 Maret 2013 (**“Perjanjian Kredit No. 007”**).
5. Ketentuan Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (**“PBI No. 14/2012”**), mengatur:
*“Bank **hanya dapat** melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:*
 - a. *debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan*
 - b. *debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.”*



6. Ketentuan Bagian XI tentang Restrukturisasi Kredit Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tahun 2013 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (“**SE BI No. 15/2013**”) mengutar :

*“Dalam rangka meminimalkan potensi kerugian akibat debitur bermasalah, **Bank dapat melakukan Restrukturisasi Kredit atas debitur yang mengalami kesulitan pembayaran pokok** dan/atau bunga sepanjang debitur yang bersangkutan masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi. Restrukturisasi Kredit dimaksud dilaksanakan dengan prinsip kehati-hatian dan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku.”*

7. Dengan demikian restrukturisasi kredit dari Bank *in casu* Tergugat selaku kreditur kepada Debitur *in casu* Para Penggugat baru akan dipertimbangkan lebih lanjut mengacu kepada Pasal 52 PBI No.14/2012 Jo. Bagian XI SE BI No. 15/2013 apabila terlebih dahulu ada surat permohonan restrukturisasi kredit atau permintaan dari debitur kepada Bank.
8. Faktanya dalam perkara *a quo*, Tergugat tidak pernah menerima surat permohonan restrukturisasi kredit dari Para Penggugat terkait dengan tuduhan Para Penggugat bahwa Tergugat tidak memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat.
9. Oleh karena Para Penggugat tidak pernah mengajukan Surat Permohonan Restrukturisasi Kredit kepada Tergugat sebagai kreditur maka tentunya Tergugat tidak ada yang perlu ditindaklanjuti. Dengan demikian saat ini Para Penggugat tiba-tiba langsung mengajukan Gugatan *a quo* dengan alasan Tergugat tidak memberikan restrukturisasi kredit maka gugatan yang demikian adalah gugatan yang prematur (*exceptio dilatoria*).

b. Para Penggugat Belum Pernah Menyampaikan Somasi Kepada Tergugat Berdasarkan Ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata

10. Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPerdata**”) menyatakan :

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



11. Dalam hukum perdata Indonesia diatur ketentuan mengenai kewajiban Penggugat untuk terlebih dahulu mengajukan somasi sebelum mengajukan gugatan baik gugatan wanprestasi atau gugatan Perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”
12. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Jo. Pasal 1238 KUHPerdata, **tuntutan/gugatan berdasarkan adanya perbuatan melawan hukum yang menimbulkan perikatan yang dilahirkan dari undang-undang antara pihak yang dirugikan dan pihak yang menyebabkan kerugian baru dapat diajukan setelah pihak yang seharusnya mengganti kerugian terbukti tetap tidak melaksanakan kewajibannya setelah ada surat perintah (somasi) dari pihak yang dirugikan untuk mengganti kerugian tersebut** sebelum pihak yang dirugikan menuntut ganti kerugian tersebut melalui gugatan perdata.
13. Dalam perkara *a quo*, sebagaimana dikemukakan di atas bahwa oleh karena Para Penggugat tidak pernah mengajukan Surat Permohonan Restrukturisasi Kredit kepada Tergugat sebagai kreditur maka tentunya Tergugat tidak pernah mengeluarkan surat penolakan permohonan merestrukturisasi kredit Para Penggugat.
14. Logikanya, apabila ada surat penolakan permohonan merestrukturisasi kredit Para Penggugat maka Para Penggugat menyampaikan somasi yang apabila dalam jangka waktu somasi tetap tidak dipenuhi maka kondisi keadaan lalai sehingga terjadi perbuatan melawan hukum telah terpenuhi. Namun dalam perkara *a quo*, Penggugat sama sekali tidak pernah mengajukan somasi (akta lalai) baik kepada Tergugat sehingga prasyarat untuk dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum belum terpenuhi. Namun saat ini tanpa pernah mengajukan somasi tiba-tiba Para Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* maka gugatan yang demikian adalah gugatan yang prematur (*exceptio dilatoria*).
15. Berdasarkan hal-hal di atas, oleh karena Gugatan *a quo* adalah gugatan yang prematur (*exceptio dilatoria*) sehingga sepatutnya Majelis Hakim



Yang Mulia menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

C. EKSEPSI PARA PENGGUGAT TELAH TERLEBIH DAHULU MELAKUKAN CIDERA JANJI ATAU KELALAIAN MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA SEHINGGA TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*)

1. Para Penggugat tidak berhak mengajukan Gugatan oleh karena Para Penggugat telah terlebih dahulu lalai dalam memenuhi prestasi sebagaimana Perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat.
2. Dalil Para Penggugat pada butir 1 halaman 2 Gugatan a quo, menyatakan :

“Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur telah menandatangani Perjanjian Kredit Nomor : 007/NKR/BGR/III/13 tanggal 28 Maret 2013 dengan Tergugat dengan pinjaman fasilitas kredit kepemilikan Rumah X-Tra Dinamis Tipe B dengan tujuan pembelian ruko sebesar Rp. 1.054.000.000,- (satu milyar lima puluh empat juta Rupiah) yang berakhir masa perjanjian kreditnya tanggal 28 Maret 2023, bunga 7,99% per tahun berlaku fixed 3 (tiga) tahun sejak tanggal 28 Maret 2013, selanjutnya bunga bersifat mengambang (floating) sesuai tingkat suku bunga yang ditetapkan Kreditur/Tergugat, yang dimana angsuran per bulan sebesar Rp. 15.641.347,- (lima belas juta enam ratus empat puluh satu ribu tiga ratus empat puluh tujuh Rupiah).”

3. Mohon Akta bahwa Para Penggugat mengakui sendiri secara tegas pada butir 1 halaman 2 Gugatan a quo bahwa Para Penggugat merupakan debitur Tergugat dengan jumlah pinjaman fasilitas kredit sebesar RP. 1.054.000.000,- (satu milyar lima puluh empat juta Rupiah) dan jenis agunan yaitu Hak Tanggungan atas objek sengketa.
4. Dalil Para Penggugat pada butir 4 halaman 2 Gugatan a quo, menyatakan :

“Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas selanjutnya Para Penggugat sebagai debitur yang beritikad baik dan kooperatif selalu lancar mengangsur per bulan sebesar Rp. 15.641.347,- (lima belas juta enam ratus empat puluh satu ribu tiga ratus empat puluh tujuh Ruupiah) kepada Tergugat sebanyak 62 (enam puluh dua kali angsuran) sehingga jumlah keseluruhan yang telah dibayarkan sebesar Rp. 969.763.514,- (sembilan ratus enam puluh sembilan juta



tujuh ratus enam puluh tiga ribu lima ratus empat belas Rupiah) sejak tanggal 28 Maret 2013. selanjutnya Para Penggugat sejak tanggal 28 Juni 2018 mengalami kesulitan keuangan, ingin berhijrah meninggalkan riba maka mengajukan permohonan kepada Tergugat untuk diberikan perpanjangan waktu menjual Obyek Sengketa perkara a quo.....”

5. Mohon akta bahwa Para Penggugat mengakui sendiri pada butir 4 halaman 2 Gugatan a quo bahwa Para Penggugat telah menunggak dan tidak dapat melakukan pembayaran atas kewajiban kredit sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit No. 007 sehingga meminta waktu perpanjangan waktu menjual obyek sengketa.
6. Berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat di atas, terbukti bahwa hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat didasarkan pada Perjanjian Kredit Nomor : 007/NKR/BGR/III/13 tanggal 28 Maret 2013 (“**Perjanjian Kredit No. 007**”), dimana Para Penggugat mengakui bahwa Para Penggugat telah lalai dalam memenuhi kewajibannya membayar angsuran hutang kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit No. 007.
7. Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*” (hal. 461), menyatakan :

“5) Exceptio non adimpleti contractus

Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat; apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian.”

8. Berdasarkan uraian di atas, maka oleh karena Para Penggugat telah terlebih dahulu melakukan kelalaian dalam melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat sebagaimana Perjanjian Kredit No. 007, sehingga Para Penggugat tidak berhak untuk menggugat Tergugat (*exceptio non adimpleti contractus*). Dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan a quo untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

D. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN A QUO KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)



1. Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Para Penggugat terbukti kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

2. **Para Penggugat Tidak Menarik PT. Mutiara Auction Sebagai Pihak Dalam Perkara A Quo Padahal Pihak Tersebut Adalah Balai Lelang Swasta Yang Mengurus Proses Pelelangan Obyek Sengketa**

Pokok perkara *a quo* adalah mengenai proses lelang atas Objek Hak Tanggungan yang merupakan milik Para Penggugat, yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat II sebagai bentuk upaya hukum eksekusi atas objek jaminan Hak Tanggungan.

3. Dalil Para Penggugat dalam menarik para pihak sebagaimana halaman 1- 2 gugatan *a quo*, adalah sebagai berikut :

“1. PT. Bank CIMB Niaga, Tbk, yang berkedudukan di Jakarta Selatan, dalam hal ini melalui cabangnya di BGR- Bogor, yang beralamat di jalan Pajajaran (Gunung Gede) No.33, Bogor.

2. PPAT Daerah Kerja Kota Bogor Ny Natalia Lini Handayani, SH, yang beralamat di Jalan Raya Pajajaran, Ruko Vila Indah Pajajaran Nomor 88 E, Bogor.

3. Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Bogor yang beralamat di jalan Veteran No. 45 RT 01/ RW 05, Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor Jawa Barat 16125.

4. Kepala Kantor Bdan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bogor yang beralamat di Jalan A. Yani No. 4 RT 01/ RW 02, Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor, Jawa Barat 16161.”

4. Faktanya, para pihak yang turut berperan dalam proses pelelangan atas objek sengketa *a quo* adalah, sebagai berikut :

- Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan/ Kreditur dari Penggugat;
- Turut Tergugat II sebagai pelaksana lelang; dan
- **PT. Mutiara Auction** sebagai balai lelang swasta yang ditunjuk oleh Tergugat untuk menyiapkan seluruh persyaratan untuk pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* berdasarkan Surat No.2450/JKT-PA/SCG/X/2019 tanggal 8 Oktober 2019.

5. Dengan demikian oleh karena PT. Mutiara Auction sebagai balai lelang swasta yang memiliki peran dalam pelaksanaan lelang atas objek



sengketa *a quo* tidak ditarik sebagai pihak atau setidaknya-tidaknya sebagai Turut Tergugat maka jelas bahwa Gugatan *a quo* adalah Gugatan Kurang Pihak (*exceptio non adimpleti contractus*).

6. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2872/K/Pdt/1998, tanggal 29 Desember 1998 menyatakan :

“Selanjutnya pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum : “plurium litis consortium”, sehingga gugatan ini oleh hakim harus dinyatakan “tidak dapat diterima.”

7. Berdasarkan uraian di atas, maka sangat jelas Gugatan *a quo* adalah gugatan yang para pihaknya tidak lengkap (*plurium litis consortium*) sehingga sesuai yurisprudensi di atas sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan *a quo* atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

E. EKSEPSI MENGENAI PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS ATAU TIDAK BERWENANG MENJADI PIHAK YANG DAPAT MENGAJUKAN GUGATAN A QUO (EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSONI/EXCEPTIE DISQUALIFICATOIRE)

1. Para Pengugat tidak memiliki kualitas yang dapat mengajukan gugatan pembatalan lelang (eksepsi diskualifikasi in personi/*exceptie disqualificatoire*) yang akan Tergugat kemukakan lebih lanjut di bawah ini.
2. Bahwa Para Penggugat dalam Petitum pada bagian Dalam Provisi, halaman 15, Gugatan *a quo*, menuntut:

“Dalam provisi :

1. Menyatakan Turut Tergugat II untuk tidak menerima dan memproses atau menunda/ditangguhkan permintaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap tanah Obyek Sengketa perkara *a quo*.
2. Menyatakan Turut Tergugat III untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apa pun terhadap tanah Obyek Sengketa perkara *a*



quo, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap.”

3. Berdasarkan petitum Provisi Gugatan *a quo* di atas, maka dalam provisi yang dituntut pokok Gugatan *a quo* adalah pembatalan atau penangguhan proses lelang atas hak tanggungan berupa jaminan atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat sebagaimana Sertipikat hak Milik No. 03820/Kedung Badak atas nama Arti Yustinah.
4. Ketentuan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“**PMK 27/ 2016**”), menyatakan :
“Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan”.
5. Ketentuan Pasal 14 ayat (1) PMK 27/ 2016, menyatakan :
*“Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak tanggungan dari **pihak lain selain debitor/tereksekusi**, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.”*
6. Dalil Para Penggugat *pada* butir 1 halaman 2 Gugatan *a quo*, menyatakan :
“Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur telah menandatangani Perjanjian Kredit Nomor : 007/NKR/BGR/III/13 tanggal 28 Maret 2013 dengan Tergugat dengan pinjaman fasilitas kredit kepemilikan RUmah X-Tra Dinamis Tipe B dengan tujuan pembelian ruko sebesar Rp. 1.054.000.000,- (satu milyar lima puluh empat juta Rupiah) yang berakhir masa perjanjian kreditnya tanggal 28 Maret 2023, bunga 7,99% per tahun berlaku fixed 3 (tiga) tahun sejak tanggal 28 Maret 2013, selanjutnya bunga bersifat mengambang (floating) sesuai tingkat suku bunga yang ditetapkan Kreditur/Tergugat, yang dimana angsuran per bulan sebesar Rp. 15.641.347,- (lima belas juta enam ratus empat puluh satu ribu tiga ratus empat puluh tujuh Rupiah).”
7. Berdasarkan ketentuan Pasal 27 PMK No. 27/ 2016 tersebut, maka yang diberikan kewenangan untuk mengajukan pembatalan atau penangguhan pelaksanaan lelang adalah Penjual (Tergugat) sedangkan Para Penggugat yang jelas merupakan debitor/tereksekusi yang berdasarkan Pasal 14 PMK No. 27/ 2016 tidak berwenang/ tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap proses lelang hak tanggungan.



8. Oleh karena Para Penggugat terbukti merupakan pihak yang tereksekusi sehingga Para Penggugat tidak berwenang/tidak berhak mengajukan Gugatan untuk membatalkan atau menangguhkan proses lelang (eksepsi diskualifikasi in person/*exceptie disqualificatoire*), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).
9. Gugatan yang mengandung (eksepsi diskualifikasi in person/*exceptie disqualificatoire*) sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima adalah selaras dengan beberapa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung sebagai berikut :
 - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971, menyatakan :

“Suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain. (Asas legitima persona standi in judicio) dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai gugatan tidak dapat diterima.”
 - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1357K/Sip/1984, tanggal 27 Februari 1986, menyatakan :

“Sesuai asas-asas hukum acara perdata yang berlaku, pengajuan suatu gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup, dan karena ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.”
 - c. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2961K/Pdt/1993, tanggal 28 Mei 1998, menyatakan :

“Menurut hukum acara, orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata adalah hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan, apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak memiliki kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan cacat eror in person.”



10. Lebih lanjut lagi, berdasarkan doktrin juga memperkuat bahwa Gugatan yang mengandung (eksepsi diskualifikasi in person/*exceptie disqualificatoire*) sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*”, yang menyatakan:
- a. Halaman 111 :

“*Dalam gugatan perdata yang berbentuk contentiosa, terlibat dua pihak. Pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai penggugat. Sedangkan yang satu lagi, ditarik dan berkedudukan sebagai tergugat. Sehubungan dengan itu, yang bertindak sebagai penggugat, harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Begitu juga pihak yang ditarik sebagai tergugat, harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Demikian juga sebaliknya. Apabila orang yang ditarik sebagai tergugat keliru dan salah, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil.*

Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat, dikualifikasi mengandung eror in persona.”

“*Diskualifikasi in Person terjadi, apabila yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi), disebabkan penggugat dalam kondisi berikut:*

- 1) *Tidak mempunyai Hak untuk Menggugat Perkara yang disengketakan*

*Misalnya orang yang tidak ikut dalam perjanjian bertindak sebagai Penggugat menuntut pembatalan perjanjian. Atau, ayah bertindak sebagai penggugat menuntut perceraian perkawinan anaknya. Atau yang bukan pemilik, menggugat pembayaran sewa atau harga barang. **Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil eror in persona dalam bentuk diskualifikasi in***



persona yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu.

b. Halaman 113 :

"2. Akibat Hukum Kesalahan Pihak

Seperti yang dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat eror in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai Penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai tergugat (gemis aanhoedarmigheid)....."

Bentuk kekeliruan apa pun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum :

- gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;*
- akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"*

F. MENGENAI GUGATAN A QUO YANG DIAJUKAN PARA PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBELS)

1. Gugatan a quo yang diajukan oleh Para Penggugat adalah Gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libels*) yang akan Tergugat uraikan lebih lanjut di bawah ini.
2. Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*" (hal.448), menyatakan :

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

a. Gugatan A Quo Mencampuradukan Antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dengan Gugatan Wanprestasi Dimana Penggugat Mendalihkan Memiliki Perjanjian Dengan Tergugat Namun Mengajukan Gugatan Dengan Dasar Perbuatan Melawan Hukum Padahal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Adalah Gugatan Yang Timbul Bukan Dari Suatu Perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalam pembukaan Gugatan *a quo*, halaman 1, Para Penggugat secara tegas menyatakan perihal gugatannya adalah :

“Hal ; Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.”

4. Kemudian dalam petitum 4 Gugatan *a quo*, Para Penggugat menuntut :

“Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.”

5. Bahwa berdasarkan Perihal Gugatan dan petitum butir 4 Gugatan *a quo* tersebut Para Pengugat menuntut Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Namun dalam posita-posita Gugatan *a quo*, Penggugat justru secara panjang lebar mendalilkan dan menguraikan mengenai hubungan hukum kontraktual/perjanjian diantara Para Penggugat dengan Tergugat, yaitu sebagaimana dalil Para Penggugat pada butir 1 dan butir 2, halaman 2 Gugatan *a quo*, menyatakan :

- a. Butir 1 :

*“Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur telah menandatangani **Perjanjian Kredit Nomor : 007/NKR/BGR/III/13 tanggal 28 Maret 2013** dengan Tergugat dengan pinjaman fasilitas kredit kepemilikan Rumah X-Tra Dinamis Tipe B dengan tujuan pembelian ruko sebesar Rp. 1.054.000.000,- (satu milyar lima puluh empat juta Rupiah) yang berakhir masa perjanjian kreditnya tanggal 28 Maret 2023, bunga 7,99% per tahun berlaku fixed 3 (tiga) tahun sejak tanggal 28 Maret 2013, selanjutnya bunga bersifat mengambang (floating) sesuai tingkat suku bunga yang ditetapkan Kreditur/Tergugat, yang dimana angsuran per bulan sebesar Rp. 15.641.347,- (lima belas juta enam ratus empat puluh satu ribu tiga ratus empat puluh tujuh Rupiah).”*

- b. Butir 2 :

*“Bahwa merujuk hal-hal di atas dengan agunan SHM No. 3820 yang terletak di Kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor, Jawa Barat dengan surat ukur tanggal 03/08/2012 No. 97/Kedung Badak/2012 seluas 69 m2 (enam puluh sembilan meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan **APHT tanggal 20/06/2013 No. 618/2013 Ny. Natalia Lini Handayani, SH/Turut Tergugat I selaku PPAT Kabupaten Bogor** sebesar Rp. 1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), yang*

Halaman 39 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



dimana berdasarkan Surat Kuasa Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 618/2013 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan No. 2887/2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tanggal 28/08/2013 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat.

Mohon disebut sebagai : Obyek Sengketa. “

6. Sebagaimana dalil-dalil Para Penggugat di atas, Para Penggugat mendalilkan memiliki 2 (dua) hubungan kontraktual dengan Tergugat, yaitu (a) berdasarkan Perjanjian Kredit No. 007 antara Penggugat dan Tergugat, dan (b) berdasarkan Perjanjian assesosir dari Perjanjian Kredit No. 007 tersebut, yaitu Perjanjian jaminan kebendaan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 618, tertanggal 20 Juni 2013 dibuat di hadapan Turut Tergugat I selaku PPAT Kabupaten Bogor (“APHT No. 618/2013”).
7. Berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat di atas, maka **Penggugat dan Tergugat memiliki hubungan kontraktual berdasarkan Perjanjian Kredit No. 007 sebagai Perjanjian pokok dan APHT No. 618/2013 sebagai Perjanjian assesoir-nya.**
8. Dalam petitum butir 6 Gugatan a quo, Para Penggugat menuntut :
“Menghukum Tergugat untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat, antara lain :
 - a. Tergugat memberikan keringanan pelunasan sisa hutang di bawah baki debit SLIK (Sistem Layanan Informasi Kreditur) yang diterbitkan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) sebesar Rp. 652.018.137 (enam ratus lima puluh dua juta delapan belas ribu seratus tiga puluh tujuh Rupiah).
 - b. Para Penggugat diberikan kesempatan menjual aset miliknya sendiri yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo serta aset-aset lainnya.
 - c. Tergugat menghapus bunga dan denda kepada Para Penggugat.”
9. Berdasarkan petitum butir 6 Gugatan a quo, maka Para Penggugat menuntut hal-hal terkait perikatan pinjam-meminjamnya berdasarkan Perjanjian Kredit No. 007 dan hal-hal terkait perikatan penjaminannya berdasarkan APHT No. 618/2013.
10. Ketentuan Pasal 1233 KUHPdata, menyatakan :



“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.”

11. Ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata, menyatakan :
“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”
12. Ketentuan Pasal 1352 KUHPerdata, menyatakan :
“Perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja, atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang.”
13. Ketentuan Pasal 1353 KUPerdata, menyatakan :
“Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, terbit dari perbuatan halal atau dari perbuatan melanggar hukum.”
14. Ketentuan Pasal 1365 KUPerdata, menyatakan :
“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”
15. Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata terdapat 2 (dua) jenis perikatan, yaitu (a) perikatan yang timbul karena persetujuan, dan (b) perikatan yang timbul karena undang-undang. **Perjanjian Kredit No. 007 dan APHT No. 618/2013 adalah merupakan perikatan yang timbul karena persetujuan** sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Sedangkan di sisi lain berdasarkan Pasal 1365, 1353, dan 1352 KUHPerdata, **Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah perikatan yang timbul karena undang-undang akibat perbuatan seseorang yang melanggar hukum.**
16. Prof. Rosa Agustina, dalam Bukunya *“Perbuatan Melawan Hukum”*, halaman 42-43 mengemukakan doktrin mengenai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagai berikut :
“Perikatan yang bersumber dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan orang maksudnya ialah bahwa dengan dilakukannya serangkaian tingkah laku seseorang, maka undang-undang melekatkan akibat hukum berupa perikatan terhadap orang tersebut. Tingkah laku seseorang tadi mungkin merupakan perbuatan yang menurut hukum (dibolehkan undang-undang) atau mungkin pula



merupakan perbuatan yang tidak diperbolehkan undang-undang (melawan hukum).

Menurut Meijers, perbuatan yang tidak melaksanakan kewajiban yang timbul dari perjanjian, tidak dapat dimasukkan dalam pengertian onrechtmatige daad (perbuatan melawan hukum). Perikatan karena undang-undang (verbintenit uit de wet) yang juga mencakup perikatan karena perbuatan melawan hukum (verbintenit uit onrechtmatige daad), berada di samping perikatan karena perjanjian. Kedua bidang ini adalah dua hal yang berbeda.”

Prof. Rosa Agustina masih dalam bukunya tersebut, halaman 46, mengemukakan hal sebagai berikut :

“.....sumber perikatan ialah perjanjian dan undang-undang (pasal 1233 KUHPerduta). Wanprestasi bersumber dari perjanjian sedangkan perbuatan melawan hukum bersumber dari undang-undang.”

17. Sedangkan Munir Fuady dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum” halaman 3-4, mengemukakan beberapa definisi mengenai perbuatan melawan hukum sebagai berikut :

“Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut : (Keeton, at al, 1984:1-2).

- 1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban quasi contractual yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.*
- 2. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada hubungan hukum, dimana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, merupakan suatu perbuatan biasa maupun juga merupakan suatu kecelakaan.*
- 3. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.*
- 4. Suatu kesalahan perdata (civil wrong) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak, atau wanprestasi terhadap kewajiban trust, ataupun wanprestasi terhadap kewajiban equity lainnya.*



5. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak, atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual.
 6. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.
 7. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak, seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.”
18. Bahwa secara teori hukum, **konsekwensi hukum dari pelanggaran terhadap suatu perjanjian adalah tindakan cidera janji (wanprestasi) terhadap perjanjian, dan bukan perbuatan melawan hukum (PMH).** Dengan demikian secara substansi perikatan yang timbul karena persetujuan dan perikatan yang timbul karena undang-undang adalah 2 (dua) hal yang berbeda, maka secara logika hukum perselisihan yang timbul didasarkan perjanjian di antara para pihak tidak dapat diajukan dengan dasar perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).
19. Dengan demikian apabila Tergugat pernah memberikan persetujuan untuk (i) memberikan keringanan pelunasan sisa hutang sebesar Rp. 642.018.137, atau (ii) Para Penggugat menjual sendiri asetnya, atau (iii) menghapus bunga dan denda, maka apabila hal tersebut tidak ditepati oleh Tergugat maka akibat hukumnya adalah Tergugat melakukan cidera janji (wanprestasi), bukan perbuatan melawan hukum.
20. Berdasarkan uraian di atas, maka Para Penggugat telah mencampuradukan tindakan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan *a quo*, hal ini mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libels*).
21. Bahwa gugatan yang didasarkan tindakan cidera janji (wanprestasi) adalah hal yang berbeda dengan gugatan yang didasarkan PMH (*onrechtmatigedaad*) dan antara keduanya tidak dapat dicampur satu sama lain dipertegas dengan pendapat dari para ahli hukum sebagai berikut :
- a. M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*”, hal. 455-456, menyatakan :



"Pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan :

- tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;
- dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi in konkreto secara realistis adalah wanprestasi;
- atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah PMH."

Bagaimana praktik peradilan dalam menanggapi gugatan yang mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH? Sementara kalangan berpendapat gugatan yang demikian, *obscur libel*. Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

...Salah satu diantaranya Putusan MA NO. 879K/Pdt/1997. Antara lain dijelaskan, penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri".

- b. J. Satrio, dalam bukunya "Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi", hal. 5 dan 6, menyatakan :

"...Tidak bisa dibenarkan untuk menggunakan istilah PMH untuk sikap wanprestasi".

"...Orang tidak dibenarkan untuk menuntut wanprestasi dengan mendasarkan pada ketentuan-ketentuan PMH sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPER".

22. Oleh karena Penggugat mendalilkan terdapat perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat yang menimbulkan hak dan kewajiban kontraktual bagi diri Para Penggugat dan Tergugat, namun dalam Gugatan *a quo* Para Penggugat mendasarkan gugatannya pada Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) maka dengan demikian Para Penggugat telah mencampuradukkan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang mana hal tersebut mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi kabur (*obscur libels*).
23. Dengan demikian menjadi terang benderang dan tidak terbantahkan lagi bahwa Penggugat dalam Gugatan *a quo* telah mencampuradukan gugatan PMH dan wanprestasi di dalam satu gugatan. Gugatan yang semacam ini sudah sepatutnya untuk dinyatakan sebagai gugatan yang



kabur, sebagaimana telah dinyatakan dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) sebagai berikut :

(a) Yurisprudensi MARI No.879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 yang menyatakan :

“Penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.”

(b) Yurisprudensi MARI No.2452 K/Pdt/2009 yang menyatakan:

“Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscur libel).”

(c) Yurisprudensi MARI No.1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang menyatakan :

“Penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula.”

24. Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, terbukti bahwa Para Penggugat dalam Gugatan *a quo* telah mencampuradukkan gugatan PMH dan wanprestasi di dalam satu gugatan. Dengan demikian gugatan Para Penggugat yang demikian adalah gugatan yang kabur atau tidak jelas (*obscur libel*),

b. Gugatan A Quo Mencampuradukkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dengan Gugatan Pembatalan Perjanjian

25. Sebagaimana dikemukakan di atas, berdasarkan Perihal Gugatan dan petitum butir 4 Gugatan *a quo* tersebut Para Penggugat menuntut Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

26. Sebagaimana dikemukakan di atas, Para Penggugat mendalilkan memiliki 2 (dua) hubungan kontraktual dengan Tergugat, yaitu berdasarkan Perjanjian Kredit No. 007 yang merupakan perjanjian pokok antara Penggugat dan Tergugat dan APHT NO. 618/2013 sebagai perjanjian assesoir-nya.

27. Dalam Gugatan *a quo*, Para Penggugat mendalilkan Perjanjian Kredit No. 007 antara Para Penggugat dan Tergugat tersebut yang dilandasi dengan itikad tidak baik karena yang membebani utang Para Penggugat dengan bunga dan denda sehingga mengandung unsur-unsur kecurangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(bedrog), tipu daya (*dwalling*) yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu "Hal Tertentu" dan "Sebab Yang Halal" sebagaimana dalil posita Para Penggugat pada butir 8, halaman 5, dalam Gugatan *a quo* yang mendalilkan :

"Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, dengan terungkapnya itikad buruk Tergugat dan Turut Tergugat I dibuktikan dengan agunan SHM No. 3820 yang terletak di kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat dengan surat ukur tanggal 03/08/2012 No. 97./ Kedung Badak/ 2012 luas 69m² (enam puluh sembilan meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang menjadi Obyek Sengketa perkara *a quo* berdasarkan APHT NO. 618/2013 tanggal 20/06/2013 No. 618/2013 Ny. Natalia Lini Handayani, SH/Turut Tergugat I selaku selaku PPAT Kota Bogor sebesar Rp. 1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah), yang dimana berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 28 Maret 2013 Nomor 114/2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 618/2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan No. 2887/2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tanggal 28/08/2013 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat, dengan demikian berbanding terbalik dengan Rp. 1.054.000.000,- (satu milyar lima puluh empat juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 007/NKR/BGR/III/13/ tanggal 28 Maret 2013 ???!!! Lebih-lebih dibuktikan jumlah hutang Para Penggugat diembel-embel bunga dan denda dengan adanya surat Surat Somasi II No. 1272/JKT-PA/SCG/VI/2019 tertanggal 11 Juni 2019 tersebut membuktikan **perbuatan yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat I dilandasi itikad tidak baik, mengandung unsur-unsur kecurangan (bedrog), tipu daya (dwalling) merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) karena jumlah hutang Para Penggugat yang tidak pasti jumlah dan tidak tertentu nilainya dengan dibebani adanya bunga dan denda, serta tidak memberikan hak Restrukturisasi Kredit yang benar sesuai prosedur perbankan, yaitu tidak dihapuskannya**

Halaman 46 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



tunggakan bunga dan denda, tidak dibuatkan Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang pasti dan tertentu nilainya.

Dengan demikian bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, terdapat 4 (empat) syarat untuk menentukan sahnya Perjanjian, yaitudst :

"Hal Tertentu :

....dst.

Suatu Perjanjian yang tidak memenuhi syarat yang ketiga ini, berakibat batal demi hukum. Perjanjian tidak pernah terjadi.

Sebab yang halal :

....dst.

Semua Perjanjian yang tidak memenuhi sebab yang halal akibatnya Perjanjian menjadi batal demi hukum. Untuk menyatakan demikian diperlukan formalitas tertentu, yaitu putusan pengadilan."

28. Berdasarkan dalil Para Penggugat tersebut, maka jelas Para Penggugat mendalilkan Perjanjian Kredit No. 007 di antara Para Penggugat dan Tergugat yang membebani utang Para Penggugat dengan bunga dan denda tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu tidak terpenuhinya syarat "hal tertentu" dan syarat "sebab yang halal". Tidak terpenuhinya syarat "hal tertentu" dan syarat "sebab yang halal" suatu Perjanjian secara teori hukum acara perdata memberi peluang mengajukan gugatan pembatalan perjanjian. Namun dalam Gugatan *a quo* alih alih menuntut perjanjian dinyatakan batal demi hukum, Para Penggugat dalam petitum 4 Gugatan *a quo* malah menuntut Tergugat dan Tergugat I dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
29. Bahwa sebagaimana juga gugatan wanprestasi yang didasarkan hubungan kontraktual tidak dapat digabungkan dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang bukan didasarkan dari hubungan kontraktual, maka gugatan pembatalan perjanjian yang juga didasarkan hubungan kontraktual juga tidak dapat digabungkan dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang bukan didasarkan dari hubungan kontraktual. Dengan demikian Para Penggugat telah mencampuradukkan Gugatan Pembatalan Perjanjian dengan Perbuatan Melawan Hukum sehingga mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libels*).



c. Tidak Ada Sinkronisasi Antara Posita (*Fundamentum Petendi*) Dan Petitum Karena Hal Yang Dituntut Dalam Petitum Tidak Memiliki Dasar Dalam Bagian Posita (*Fundamentum Petendi*)

30. Berdasarkan teori hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, hal-hal yang dituntut dalam petitum harus terlebih dahulu telah diuraikan dalam bagian posita (*fundamentum petendi*), atau dengan lain perkataan harus ada sinkronisasi antara petitum dan posita (*fundamentum petendi*). Dalam gugatan *a quo*, tidak ada sinkronisasi antara posita (*fundamentum petendi*) dan petitum karena hal yang dituntut dalam petitum tidak diuraikan dalam bagian posita (*fundamentum petendi*).
31. Dalam Gugatan *a quo* **Para Penggugat mendalilkan Perjanjian pokok, yaitu Perjanjian Kredit No. 007 antara Para Penggugat dan Tergugat bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu “Hal Tertentu” dan “Sebab Yang Halal”** sebagaimana dalil posita Para Penggugat pada butir 8, halaman 5, sebagaimana yang telah dikemukakan di atas karena membebani utang Para Penggugat dengan bunga dan denda dilandasi dengan itikad tidak baik karena mengandung unsur-unsur kecurangan (*bedrog*), tipu daya (*dwalling*). Namun dalam petitum Gugatan *a quo*, Para Penggugat tidak menuntut pembatalan Perjanjian Kredit No. 007 tersebut.
32. Malahan dalam Gugatan *a quo*, Petitum Penggugat pada butir 5, **Para Penggugat menuntut yang dibatalkan adalah Perjanjian assesoir, yaitu APHT No. 618/2013**. Adapun petitum 5 berbunyi sebagai berikut:
- “Menyatakan tidak sah menurut hukum, **Batal Demi Hukum terhadap Hak Tanggungan peringkat I (pertama) berdasarkan APHT tanggal 20/06/2013 No. 618/2013 Ny. Natalia Lini Handayani, SH/ Turut Tergugat I** selaku PPAT Kota Bogor sebesar Rp. 1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah), yang dimana berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 28 Maret 2013 Nomor 114/2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 618/2013 Yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan No. 2887/2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tanggal 28/08/2013 sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial/ Non Exsecutable terhadap tanah Obyek Sengketa”.*



33. Bahwa oleh karena perjanjian yang didalilkan tidak memenuhi syarat sah perjanjian adalah Perjanjian Kredit No. 007 namun yang dimintakan pembatalan adalah APHT No. 618/2013 maka hal ini mengakibatkan tidak ada sinkronisasi antara dalil posita dan petitum, sehingga jelas Gugatan *a quo* adalah Gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscuur libels*).
34. Selain itu, dalam Gugatan *a quo* Para Penggugat terdapat petitum Dalam Provisi, namun dalam posita Gugatan Para Penggugat sama sekali tidak mendalilkan adanya permohonan provisi. Dengan oleh karena **permohonan provisi tidak pernah didalilkan dalam posita namun diminta dalam petitum mengakibatkan tidak ada sinkronisasi antara dalil posita dan petitum**, sehingga jelas Gugatan *a quo* adalah Gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscuur libels*).
35. Bahwa gugatan yang tidak ada sinkronisasi antara posita dan petitum adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libels*) adalah selaras dengan yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut :
- a. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 1854 K/Pdt/1984, tanggal 30 Juli 1987, menyatakan :

“Bahwa disamping itu, dalam petitum gugatan butir ke-2 yang mohon pada hakim agar tanah sengketa dinyatakan sebagai kepunyaan Pengugat,...ternyata petitum ini tidak didukung oleh,...baik berdasar keadaan fakta, maupun oleh alasan berdasar hukum yang diuraikan dalam fundamentum petendinya.”

- b. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982, tanggal 8 Desember 1982, menyatakan :

“Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara petitum dengan posita (fundamentum petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti : bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/fundamentum petendi yang diuraikan baik faktanya maupun hukumnya yang diuraikan secara jelas dalam gugatannya. Bila syarat ini tidak terpenuhi maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya “Gugatan tidak dapat diterima.”



- c. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 720 K/Pdt/1997, tanggal 9 Maret 1999, menyatakan :

“Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positum/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara posita dan petitum, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikannya gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum Acara Perdata, gugatan yang berkwalitas demikian, harus dinyatakan “tidak dapat diterima.”

36. Selain itu, hal tersebut juga diperkuat dengan doktrin yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul *“Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”* (hal. 452), yang menyatakan :

“2) Kontradiksi antara posita dengan petitum

Sudah dijelaskan, posita dengan petitum gugatan, harus saling mendukung, tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dan petitum.... Apalagi, kalau secara prinsipil dan substansial keseluruhan petitum tidak sejalan dengan posita gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”.

d. Dalam Gugatan A Quo Tidak Jelas Tindakan Tergugat Bersama Dengan Turut Tergugat I Yang Mana Yang Didalilkan Sebagai Perbuatan Melawan Hukum

37. Dalam petitum butir 4 Gugatan a quo Para Penggugat menuntut :
- “Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.”*
38. Bahwa petitum butir 4 Gugatan a quo ini tidak jelas tindakan Tergugat dan Turut Tergugat I yang mana yang didalilkan Para Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum.
39. Dalam dalil posita Para Penggugat pada butir 5, butir 8, dan butir 9 Gugatan a quo menyatakan:
- a. Butir 5, halaman 3 :
- “Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, tindakan Tergugat selaku Kreditur yang tidak memberikan Restrukturisasi perbankan*



yang benar kepada Para Penggugat selaku Debitur berdasarkan permohonan dari Para Penggugat tersebut **merupakan Perbuatan Melawan Hukum...**"

b. Butir 8, halaman 4:

"Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, dengan terungkapnya itikad buruk Tergugat dan Tergugat I dibuktikan dengan agunan SHM No. 3820 yang terletak di kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat dengan surat ukur tanggal 03/08/2012 No. 97./ Kedung Badak/ 2012 luas 69m² (enam puluh sembilan meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo berdasarkan APHT No. 618/2013 tanggal 20/06/2013 No. 618/2013 Ny. Natalia Lini Handayani, SH/Turut Tergugat I selaku selaku PPAT Kota Bogor sebesar Rp. 1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah), yang dimana berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tanggal 28 Maret 2013 Nomor 114/2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 618/2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan No. 2887/ 2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tanggal 28/08/2013 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat, dengan demikian berbanding terbalik dengan Rp. 1.054.000.000,- (satu milyar lima puluh empat juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 007/NKR/BGR/III/13/ tanggal 28 Maret 2013 ???!!! Lebih-lebih dibuktikan jumlah hutang Para Penggugat diembel-embel bunga dan denda dengan adanya surat Surat Somasi II No. 1272/JKT-PA/SCG/VI/2019 tertanggal 11 Juni 2019 tersebut membuktikan perbuatan yang dilakukan Tergugat dan Turut tergugat I dilandasi itikad tidak baik, mengandung unsur-unsur kecurangan (bedrog), tipu daya (dwalling) **merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad)** karena jumlah hutang Para Penggugat yang tidak pasti jumlah dan tidak tertentu nilainya dengan dibebani adanya bunga dan denda, serta tidak memberikan hak Restrukturisasi Kredit yang benar sesuai prosedur perbankan, yaitu tidak dihapuskannya tunggakan bunga dan denda, tidak dibuatkan Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang pasti dan tertentu nilainya".



c. Butir 9, halaman 5:

“Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka perbuatan hukum Tergugat dan Turut Tergugat I yang juga lalai karena tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang Para Penggugat sebagai Debitur secara pasti jumlahnya dan tertentu nilainya kepada Tergugat sebagai Kreditur sehingga merupakan **Perbuatan Melawan Hukum** karena tindakan Tergugat dan Turut Tergugat I bertentangan dengan ketentuan Pasal 11 ayat 1 UU Hak Tanggungan.....”

d. Butir 12, halaman 7:

“Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Tergugat selaku Kreditur yang bersikeras untuk dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo kepada Turut Tergugat II serta mengajukan permohonan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) kepada Turut Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum.”

40. Berdasarkan dalil-dalil di atas, tidak jelas tindakan yang mana yang dilakukan Tergugat bersama dengan Turut Tergugat I yang didalilkan Para Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum. Dengan demikian hal tersebut mengakibatkan Gugatan a quo menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libels*).

e. Para Penggugat Seharusnya Mendudukan Turut Tergugat I Sebagai Tergugat dan Bukan Sebagai Turut Tergugat Karena Turut Tergugat I Diminta Dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum

41. Berdasarkan teori hukum acara perdata, seseorang ditarik sebagai Turut Tergugat hanya dalam rangka melengkapi pihak dalam suatu gugatan. Terhadap pihak Turut Tergugat tersebut hanya dihukum untuk tunduk dan mematuhi putusan.

42. Dalam Gugatan a quo, Pihak PPAT ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo yaitu sebagai Turut Tergugat I, namun dituntut untuk dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tertuang dalam petitum butir 4 Gugatan a quo Para Penggugat menuntut :

“Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.”

43. Oleh karena Turut Tergugat I dituntut untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka seharusnya Turut Tergugat I ditarik



dalam perkara *a quo* sebagai Tergugat, dan bukan sebagai Turut Tergugat seperti saat ini. Dengan demikian tindakan Para Penggugat yang menuntut Turut Tergugat I dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak sesuai dengan kapasitas Turut Tergugat I yang hanya sebagai turut tergugat yang mana hal tersebut mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libels*)

f. Petitum Gugatan A Quo Tidak Jelas Dan Saling Bertentangan

44. Petitum butir 5, halaman 15, Gugatan *a quo*, menuntut :
- “Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum terhadap Hak Tanggungan peringkat I (pertama) berdasarkan APHT NO. 618/2013 tanggal 20/06/2013 No. 618/2013 Ny. Natalia Lini Handayani, SH/ Turut Tergugat I selaku PPAT Kota Bogor sebesar Rp. 1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah), yang dimana berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 28 Maret 2013 Nomor 114/2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 618/2013 Yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan No. 2887/2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tanggal 28/08/2013 sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial/ Non Exsecutable terhadap tanah Obyek Sengketa”.*
45. Petitum butir 6, halaman 15, Gugatan *a quo* menuntut :
- “Menghukum Tergugat untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat, antara lain :*
- a. Tergugat memberikan keringanan pelunasan sisa hutang pokok dibawah baki debet SLIK (Sistem Layanan Informasi Kredit) yang diterbitkan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) sebesar Rp. 652.018.137,- (enam ratus lima puluh dua juta delapan belas ribu seratus tiga puluh tujuh Rupiah).*
 - b. Para Penggugat diberikan kesempatan menjual aset miliknya sendiri yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo serta aset-aset lainnya.*
 - c. Tergugat menghapus bunga dan denda kepada Para Penggugat.”*
46. Petitum butir 5 dan 6 ini saling bertentangan satu sama lain. Oleh karena yang dimintakan pembatalan adalah perjanjian assesoir, yaitu APHT No. 618/2013 maka artinya Perjanjian Kredit No. 007 sebagai perjanjian pokok yang tidak dimintakan pembatalannya tetap sah dan berlaku. Dengan demikian tuntutan petitum 6 yang meminta restrukturisasi kredit



yang mana hutangnya tersebut didasarkan pada Perjanjian Kredit No. 007 adalah bertentangan dengan petitum 5 yang meminta APHT No. 618/2013 dibatalkan. Hal ini tentu saja sangat tidak jelas karena APHT No. 618/2013 sebagai Perjanjian assesoir timbul dari adanya Perjanjian Kredit No. 007 sebagai perjanjian pokok sehingga **bagaimana mungkin Para Penggugat meminta pembatalan APHT No. 618/2013 namun di satu sisi Penggugat meminta agar Tergugat memberikan restrukturisasi kredit atas Perjanjian Kredit.**

47. Lebih lanjut, petitum butir 4 halaman 15, Gugatan *a quo*, menuntut:
“Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.”
48. Berdasarkan petitum pada butir 4 Gugatan *a quo* diatas, Para Penggugat menuntut agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun Para Penggugat tidak mengalami kerugian secara materil maupun immaterial dimana Para Penggugat tidak menuntut ganti kerugian terhadap Tergugat.
49. Lebih lanjut, ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, mengatur :
“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.
50. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata di atas maka unsur dari pada Perbuatan Melawan Hukum yaitu adanya kerugian. Meskipun Para Penggugat menuntut agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun Penggugat tidak menuntut ganti kerugian apa pun terhadap Tergugat.
51. Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka terbukti secara jelas bahwa petitum-petitum Gugatan *a quo* merupakan petitum yang tidak jelas dan bertentangan satu sama lainnya sehingga mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi kabur (*obscur libels*).
52. Terhadap gugatan yang berisikan petitum gugatan yang tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima diperkuat dengan doktrin yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul *“Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”* (hal. 451-452), yang menyatakan :
“c) Petitum gugat tidak jelas



Ambil contoh Putusan MA No. 582K/Sip/1973. Petitum Gugatan meminta :

- 1) menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, dan
- 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut.

Namun, hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas. Apakah Penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang harus dihentikan tergugat. MA berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

g. Dalam Gugatan A Quo Tidak Jelas Batas-Batas Tanah Yang Menjadi Obyek Sengketa

53. Dalil Para Penggugat mengenai tanah obyek sengketa pada butir 2 halaman 2 Gugatan a quo, menyatakan :
“Bahwa merujuk hal-hal di atas dengan agunan SHM No. 3820 yang terletak di kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat dengan surat ukur tanggal 3/08 2012 No. 97/ Kedung Badak/ 2012 luas 69 m² (enam puluh sembilan meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) berdasarkan APHT NO. 618/2013 tanggal 20/06/2013 No. 618/2013 Ny. Natalia Lini Handayani, SH/ Turut Tergugat I selaku PPAT Kota Bogor sebesar Rp. 1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah), yang dimana berdasarkan Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan tanggal 28 Maret 2013 Nomor 114/2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 618/2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan No. 2887/2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tanggal 28/08/2013 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat, mohon disebut sebagai : Obyek Sengketa.”
54. Sebagaimana dalil Para Penggugat di atas, terbukti bahwa Gugatan a quo tidak menjelaskan secara jelas dan rinci mengenai batas-batas objek sengketa. Hal ini jelas tidak dapat diterima oleh hukum oleh karena tidak memenuhi syarat formil gugatan sehingga mengakibatkan kabur dan ketidakjelasan obyek Gugatan a quo (*obscur libels*).
55. Gugatan terkait tanah harus menyebutkan dengan tegas batas-batas tanah sehingga gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas tanah



adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas adalah selaras dengan kaedah yurisprudensi dan doktrin sebagai berikut :

a. Kaidah hukum Yurisprudensi MA RI No. 1149K/Sip/1970 tanggal 17 April 1971, menyatakan :

“Disebut gugatan kabur apabila tidak jelas objek yang disengketakan tidak menyebut lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luas serta tidak ditemukan objek sengketa”.

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, menyebutkan:

“Karena dalam surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”.

c. Doktrin yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya *“Hukum Acara Perdata”*, halaman 449-450, yang menyebutkan :

“Kekaburan objek sengketa sering terjadi mengenai tanah. Terdapat beberapa aspek yang menimbulkan kaburnya objek gugatan mengenai tanah :

- *Batas-batas tidak jelas;*
- *Letaknya tidak pasti;*
- *Ukuran yang disebut, dalam Gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat.*

Tidak disebutkan batas-batas objek sengketa, Gugatan yang tidak menyebut objek tanah sengketa oleh Putusan MA No. 1149K/Sip/1975. Surat Gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak batas-batas tanah sengketa tersebut berakibat gugatan tidak dapat diterima.”

h. Dasar Hukum Yang Digunakan Dalam Gugatan A Quo Sudah Dicaput Dan Tidak Berlaku

56. Dalil Para Penggugat pada butir 10 halaman 6 Gugatan a quo, menyatakan :

*“Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas maka Tergugat sebagai Kreditur yang telah menolak permohonan Para Penggugat sebagai Debitur tersebut jelas telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Bank Indonesia perihal Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi sesuai dengan **Surat Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998.....”***



57. Ketentuan Pasal 76 ayat (1) butir (d) Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum (“**PBI No. 7/2005**”), mengatur :

“Dengan dikeluarkannya Peraturan Bank Indonesia ini maka :

d. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit, khusus untuk Bank Umum yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional;”

58. Berdasarkan ketentuan Pasal 76 ayat (1) butir (d) PBI No. 7/2005 di atas, maka terbukti bahwa **Surat Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 telah dicabut dan tidak berlaku**, sehingga penggunaan Surat Direksi Bank Indonesia sebagai dasar hukum untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar sehingga mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libels*).

59. Lebih lanjut, dalil Para Penggugat pada butir 14 halaman 9, menyatakan :

“Bahwa merujuk hal –hal yang diuraikan di atas, dengan demikian membuktikan sebaliknya pembebanan Hak Tanggungan/Grosse Acte Hak Tanggungan terhadap obyek sengketa perkara a quo tidak memenuhi persyaratan materil hak tanggungan. grosse acte berdasarkan ketentuan pasal 224 HIR/ Pasal 258 Rbg.

60. Dalil Para Penggugat pada butir 15 halaman 10 paragraf 5 s/d 8 Gugatan *a quo*, menyatakan:

“Vide : Pasal 1176 KUHPerdara dinyatakan “Suatu Hipotek hanya berlaku jika jumlah hitan giberian untuk Hipotek itu pasti dan ditentukan dalam Akta”

Vide : Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA RI) NO.213/229/85/III/Um.TU/Pdt tertanggal 16 April 1985/ Pasal 224 HIR dinyatakan “Grosse Acte, Akte Otentik yang berisi Pengakuan Hutang dengan jumlah uang “Pasti”

Vide : Surat edaran Mahkamah Agung RI (SEMA RI) No. 04/004/86 tertanggal 7 Januari 1986 dinyatakan “Suatu Grosse Acte hanya dapat berisi Pengakuan sejumlah hutang tertentu dan pasti dengan kewajiban untuk melunasi hutang tersebut”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Vide: Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA RI) NO. 147/168/86 tertanggal 1 April 1986 dinyatakan "Bila jumlah hutang belum pasti jumlahnya, berarti Grosse Acte Hipotek, Hutangnya tidak dapat dieksekusi, tidak mempunyai kekuatan Eksekutorial dan Batal Demi Hukum (Nieteg Co Ipsa)".

61. Sebagaimana dalil Para Penggugat di atas, Para Penggugat menggunakan ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 Rbg, Pasal 1176 KUHPerduta dan peraturan SEMA RI yang mengatur mengenai Hipotek dan Grosse Acte Hipotek.
62. Bahwa, Perkara *a quo* adalah mengenai pembebanan hak tanggungan atas Objek Sengketa dimana ketentuan terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan di atur di dalam UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("**UUHT**").
63. Ketentuan Pasal 29 UUHT, mengatur :
"Dengan berlakunya Undang-Undang ini, ketentuan mengenai credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 Jo. Staatsblaad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 Jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi."
64. Berdasarkan ketentuan Pasal 29 UUHT di atas, maka ketentuan mengenai hipotik sebagaimana diatur di dalam KUHPerduta sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada ha katas tanah sudah dinyatakan tidak berlaku.
65. Oleh karenanya, **ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 Rbg, Pasal 1176 KUHPerduta dan peraturan SEMA RI yang mengatur mengenai Hipotek dan Grosse Acte Hipotek yang digunakan Para Penggugat sebagai dasar hukum dalam Gugatan a quo terbukti sudah tidak berlaku**, dimana hal ini mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libels*).

i. Gugatan A Quo Tidak Jelas Dalam Menguraikan Fakta Dan Unsur Kesalahan Tergugat Berikut Dasar Hukumnya

Halaman 58 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



66. Dalil Para Penggugat pada butir 5 halaman 3 Gugatan a quo, menyatakan :

“Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, tindakan Tergugat selaku Kreditur yang tidak memberikan Restrukturisasi perbankan yang benar kepada Para Penggugat selaku Debitur berdasarkan permohonan dari Para Penggugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum...”

67. Dalil Para Penggugat pada butir 8 halaman 4, Gugatan a quo, menyatakan :

“Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, dengan terungkapnya itikad buruk Tergugat dan Tergugat I dibuktikan dengan agunan SHM No. 3820 yang terletak di kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat dengan surat ukur tanggal 03/08/2012 No. 97./ Kedung Badak/ 2012 luas 69m² (enam puluh sembilan meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang menjadi Obyek Snegketa perkara a quo berdasarkan APHT NO. 618/2013 tanggal 20/06/2013 No. 618/2013 Ny. Natalia Lini Handayani, SH/ Turut Tergugat I selaku selaku PPAT Kota Bogor sebesar Rp. 1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah), yang dimana berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 28 Maret 2013 Nomor 114/2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 618/2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan No. 2887/ 2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tanggal 28/08/2013 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat, dengan demikian berbanding terbalik dengan Rp. 1.054.000.000,- (satu milyar lima puluh empat juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 007/NKR/BGR/III/13/ tanggal 28 Maret 2013 ???!!! Lebih-lebih dibuktikan jumlah hutang Para Penggugat diembel-embel bunga dan denda dengan adanya surat Surat Somasi II No. 1272/JKT-PA/SCG/VI/2019 tertanggal 11 Juni 2019 tersebut membuktikan perbuatan yang dilakukan Tergugat dan Turut tergugat I dilandasi itikad tidak baik, mengandung unsur-unsur kecurangan (bedrog), tipu daya (dwalling) merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) karena jumlah hutang Para Penggugat yang tidak pasti jumlah dan tidak tertentu nilainya dengan



dibebani adanya bunga dan denda, serta tidak memberikan hak Restrukturisasi Kredit yang benar sesuai prosedur perbankan, yaitu tidak dihapuskannya tunggakan bunga dan denda, tidak dibuatkan Akta Pengakuan Hutang yang memuat humlah hutang pasti dan tertentu nilainya”.

68. Dalil Para Penggugat pada butir 9 halaman 5 Gugatan *a quo*, menyatakan :

“Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka perbuatan hukum Tergugat dan Turut Tergugat I yang juga lalai karena tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang Para Penggugat sebagai Debitur secara pasti jumlahnya dan tertentu nilainya kepada Tergugat sebagai Kreditur sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena tindakan Tergugat dan Turut Tergugat I bertentangan dengan ketentuan Pasal 11 ayat 1 UU Hak Tanggungan.....”

Bahwa dalil-dalil Para Penggugat pada bagian posita Gugatan *a quo* tidak menguraikan dengan jelas perbuatan-perbuatan apa saja yang dituduh yang telah dilakukan oleh Tergugat, sehingga perbuatan tersebut dikategorikan sebagai sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi merupakan syarat dari satu perbuatan melawan hukum. Adanya hubungan kausal dapat disimpulkan dari kalimat Pasal 1365 KUHPerdara yaitu perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian. Kerugian itu harus timbul sebagai akibat dari perbuatan orang itu. Jika tidak ada perbuatan, tidak ada akibat yaitu kerugian. Dalam Gugatan *a quo* Para Penggugat hanya menuduh tanpa didukung uraian dalil maupun fakta dan unsur-unsur kesalahannya, sehingga dapat menimbulkan ketidak-jelasan tentang hubungan hukum antara perbuatan dan kerugian yang terjadi.

Oleh karena itu, terbukti bahwa Para Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak menguraikan fakta-fakta dan unsur-unsur kesalahan Tergugat dengan disertai dasar hukumnya secara jelas dan rinci, sehingga Gugatan Penggugat yang demikian dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur (*obscuur libels*).

69. Sebagaimana yang dikemukakan di atas, bahwa Gugatan *a quo* adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), yaitu :



- a. Gugatan *a quo* mencampuradukkan gugatan PMH dan gugatan wanprestasi di dalam satu gugatan.
- b. Gugatan *a quo* mencampuradukkan gugatan PMH dan gugatan pembatalan Perjanjian di dalam satu gugatan.
- c. Tidak ada sinkronisasi antara posita (*Fundamentum Petendi*) dan petitum karena hal yang dituntut dalam petitum tidak memiliki dasar dalam bagian posita (*Fundamentum Petendi*).
- d. Tidak jelas tindakan yang mana yang dilakukan Tergugat bersama dengan Turut Tergugat I yang didalilkan Para Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum.
- e. Para Penggugat seharusnya mendudukkan Turut Tergugat I sebagai Tergugat dan bukan sebagai turut tergugat karena Turut Tergugat I diminta dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- f. Petitum-petitum Gugatan *a quo* merupakan petitum yang tidak jelas dan bertentangan satu sama lainnya.
- g. Gugatan *a quo* tidak menjelaskan secara jelas dan rinci mengenai batas-batas objek sengketa.
- h. Dasar hukum yang digunakan dalam Gugatan *a quo* sudah dicabut dan tidak berlaku.
- i. Gugatan *a quo* tidak jelas dalam menguraikan fakta dan unsur kesalahan Tergugat berikut dasar hukumnya.

Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard* / N.O) sebagaimana Yurisprudensi MA RI No. 195K/Pdt/1999, tanggal 20 Oktober 1995, yang menyatakan:

"Menghadapi surat gugatan yang kabur (obscuur libels), maka hakim menurut hukum acara seharusnya memberikan keputusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima".

DALAM POKOK PERKARA

- Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat.
- **Hal-hal yang telah Tergugat kemukakan Dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara (*mutatis mutandis*).**



Tentang Perjanjian Yang Dipermasalahan Para Penggugat Adalah Akta Pembebanan Hak Tanggungan Yang Merupakan Perjanjian Asesorial Dari Perjanjian Kredit No. 007

1. Mohon akta bahwa Para Penggugat dalam posita Gugatan *a quo*, butir 2, mengakui dengan tegas bahwa Obyek Sengketa dalam Gugatan *a quo* adalah agunan/jaminan berupa tanah Sertifikat Hak Milik No. 3820 seluas 69 m² yang terletak di Kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat dengan surat ukur No. 97/Kedung Badak/2012, tanggal 3 Agustus 2012 ("**SHM No. 3820/Kedung Badak**"), yang dibebankan hak tanggungan berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 618/2013 yang ditandatangani di hadapan Turut Tergugat I ("**APHT No. 618/2013**").

Tentang Pengadilan Negeri Bogor Adalah Forum Penyelesaian Sengketa Yang Dipilih Para Penggugat dan Tergugat Dalam APHT No. 618/2013

1. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 3 Gugatan *a quo*, bahwa ketentuan mengenai forum penyelesaian sengketa adalah mengacu pada Pasal 8 Perjanjian Kredit No. 007.
2. Bahwa oleh karena Obyek Sengketa dalam Gugatan *a quo* adalah Hak Tanggungan yang diikat berdasarkan APHT No. 618/2013 maka forum penyelesaian sengketa terkait jaminan berupa Hak Tanggungan tersebut tentunya juga harus mengacu kepada ketentuan dalam APHT No. 618/2013, yaitu yang diatur dalam Pasal 4 APHT No. 618/2013 yang berbunyi :

"Para Pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibat memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bogor di Bogor atau Pengadilan negeri lain yang ditentukan oleh Bank/Pihak Kedua."

3. Mohon akta bahwa Para Penggugat dalam posita Gugatan *a quo*, butir 1, mengakui dengan tegas memiliki hubungan dengan Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 007. NKR/BGR/III/13 tanggal 28 Maret 2013 ("**Perjanjian Kredit No. 007**") dimana **Para Penggugat mengakui telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat sebesar Rp. 1.054.000.000,- (satu milyar lima puluh empat juta Rupiah)**. Fasilitas kredit yang diterima Para Penggugat adalah kredit konsumtif, yaitu Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) X-Tra Dinamis Tipe B.



4. Mohon akta bahwa Para Penggugat dalam posita Gugatan *a quo*, butir 1, mengakui dengan tegas bahwa **jangka waktu kredit adalah sejak 28 Maret 2013 sampai dengan 28 Maret 2023.**
5. Mohon akta bahwa Para Penggugat dalam posita Gugatan *a quo*, butir 1, mengakui dengan tegas bahwa dalam Perjanjian Kredit No. 007 telah disepakati **bunga atas kredit yang diberikan Tergugat kepada Para Penggugat sebesar 7,99% per tahun berlaku fixed 3 tahun sejak tanggal 28 Maret 2013, selanjutnya bunga bersifat mengambang (floating) sesuai tingkat suku bunga yang ditetapkan Tergugat** serta angsuran yang harus dibayarkan Para Penggugat setiap bulannya adalah sebesar Rp, 15.641.347,-.
6. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 8 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan Perjanjian Kredit No. 007 tidak memenuhi syarat sah Perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu syarat "Hal Tertentu" dan syarat "Sebab Yang Halal".
7. Perjanjian Kredit No. 007 antara Tergugat dan Para Penggugat adalah Perjanjian yang sah (*valid contract*) yang memenuhi syarat sah Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang akan Tergugat uraikan lebih lanjut sebagai berikut :

a. Syarat "sepakat mereka yang mengikat dirinya".

Pernyataan mengikatkan diri Penggugat I secara sukarela pada Perjanjian Kredit No. 007 dengan cara menandatangani Perjanjian Kredit No. 007 pada tanggal 28 Maret 2013 dan telah adanya persetujuan dari Penggugat II selaku istri dari Penggugat I merupakan bukti terdapat kesepakatan antara Para Penggugat dan Tergugat untuk mengikatkan diri pada Perjanjian Kredit No. 007.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas maka jelas syarat "sepakat mereka yang mengikat dirinya" **TERPENUHI.**

b. Syarat "kecakapan untuk membuat suatu perikatan".

Perjanjian Kredit No. 007 dibuat oleh Para Penggugat sebagai debitor dan Tergugat sebagai kreditor. Penggugat I yang bernama Irfan yang merupakan orang pribadi pemegang KTP Nomor 3674012609660003 sebagai debitor yang merupakan orang yang telah dewasa. Dalam membuat Perjanjian Kredit No. 007, Penggugat I telah mendapat persetujuan dari istrinya, yaitu Arti Yustinah/ Penggugat II, dengan



turut menandatangani Perjanjian Kredit No. 007 tersebut. Sedangkan Tergugat, yaitu PT. Bank CIMB Niaga Tbk merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum negara republik Indonesia, didirikan berdasarkan Akta Nomor 90 tanggal 16 September 1955 di hadapan Raden Meester Soewandi, dahulu Notaris di Jakarta, yang mana Anggaran Dasar Tergugat terakhir diubah dengan Akta No. 40/2017. Dengan demikian, menjadi terang bahwa baik Para Penggugat maupun Tergugat merupakan pihak-pihak yang cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat perjanjian untuk mengikatkan diri mereka.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas maka jelas syarat “kecakapan untuk membuat suatu perikatan” **TERPENUHI**.

c. **Syarat “suatu hal tertentu”.**

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 007 telah disepakati bahwa barang atau objek yang menjadi pokok persetujuan adalah fasilitas kredit KPR X-TRA Dinamis Tipe B untuk Pembelian Ruko/Rukaredit konsumtif, yaitu sebesar Rp. 1.054.000.000,- (*satu milyar lima puluh empat juta Rupiah*) sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 Perjanjian Kredit No. 007.

Bahwa objek perjanjian berupa fasilitas kredit KPR X-TRA Dinamis Tipe B untuk Pembelian Ruko/Rukan sebesar Rp. 1.054.000.000,- (*satu milyar lima puluh empat juta Rupiah*) merupakan objek yang dapat diperdagangkan sebagaimana diatur dalam Pasal 1332 KUHPerduta, dan barang yang telah ditentukan jenisnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1333 KUHPerduta. Dengan demikian dalam Perjanjian Kredit No. 007 yang telah dibuat dan disepakati oleh Para Penggugat dan Tergugat telah jelas adanya suatu hal yang tertentu yang disepakati. Berdasarkan hal tersebut maka jelas syarat “Suatu Hal Tertentu” **TELAH TERPENUHI**.

d. **Syarat “suatu sebab yang halal”**

Ketentuan Pasal 1337 KUHPerduta mengatur:

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Berdasarkan Pasal 1337 KUHPerduta dapat ditafsirkan secara a *contrario* bahwa sebab yang halal adalah sebab yang diperbolehkan



oleh Undang-undang dan sebab yang tidak bertentangan dengan kesusilaan baik maupun ketertiban umum.

Ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (“UU Perbankan”) menyatakan :

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

Ketentuan Pasal 5 ayat (1) UU Perbankan, menyatakan :

“Menurut jenisnya, bank terdiri dari :

- a. Bank Umum;
- b. Bank Perkreditan Rakyat.

Ketentuan Pasal 6 huruf b UU Perbankan, menyatakan :

“Usaha Bank Umum meliputi :

- b. memberikan kredit.”

Berdasarkan Pasal 3 ayat 3.2 Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa “PT BANK CIMB NIAGA Tbk” Nomor 40 tanggal 18 September 2017 yang dibuat di hadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan (“Akta No. 40/2017”) bahwa:

“Kegiatan Usaha Utama:

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha utama sebagai berikut:

- a. ...
- b. **Memberi kredit**”;
- c.dst.

Berdasarkan Pasal 3 ayat 3.1 Akta No. 40/2017 dinyatakan bahwa :

*“Maksud dan tujuan Perseroan ialah menjalankan usaha di bidang **Bank Umum***

Ketentuan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan menyatakan :

*“**Kredit** adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain*



yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan **pemberian bunga.**”

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat 3.1 Akta No. 40/2017 Jo. Pasal 1 angka 2 UU Perbankan Jo. Pasal 1 angka 11 UU Perbankan Jo. Pasal 5 ayat 1 UU Perbankan Jo. Pasal 6 huruf b UU Perbankan, maka Tergugat selaku bank umum yang kegiatan usahanya salah satunya adalah memberikan kredit termasuk dalam kategori **Bank Konvensional**. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan tersebut, maka bagi Bank Umum yang kegiatan usahanya berbasis Bank Konvensional dalam menyalurkan kredit akan mengenakan bunga kepada nasabah/debiturnya. **Pengenaan bunga oleh Bank yang kegiatan usahanya adalah Bank Konvensional terhadap fasilitas kredit yang diberikan kepada nasabah/debitur adalah hal yang sah (legal)** yang diatur dalam regulasi perbankan. Dengan demikian maka **tindakan Tergugat selaku Bank Konvensional dalam memberikan kredit kepada nasabah dengan mengenakan bunga merupakan tindakan yang dilindungi oleh undang-undang** sehingga merupakan tindakan yang halal.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka syarat “Sebab yang halal” **TELAH TERPENUHI.**

8. Oleh karena Perjanjian Kredit No. 007 antara Para Penggugat dan Tergugat merupakan Perjanjian yang sah (*valid contract*) yang memenuhi syarat sah Perjanjian sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia mengesampingkan dan tidak mempertimbangkan dalil Para Penggugat tersebut.

Tentang Perjanjian Kredit No. 007 Telah Menyetakati Bunga Dan Denda

9. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada butir 6 dan butir 8 halaman 4 Gugatan *a quo* dan butir 15 halaman 9 Gugatan *a quo* mengenai pembebanan bunga dan denda dalam Perjanjian Kredit No. 007 dilandasi itikad tidak baik, mengandung unsur-unsur kecurangan (*bedrog*), tipu daya (*dwalling*) merupakan perbuatan melawan hukum karena jumlah hutang Para Penggugat yang tidak pasti jumlah dan tidak tertentu nilainya.



10. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat membuktikan bahwa Para Penggugat adalah debitur yang tidak benar dan tidak beritikad baik, dimana Para Penggugat bertindak seolah-olah telah dicurangi dan ditipu terkait pembuatan Perjanjian Kredit No. 007. Alasan-alasan tersebut hanya merupakan dalil palsu yang tidak berlandaskan hukum yang diajukan guna membebaskan Para Penggugat dari kewajibannya mengembalikan fasilitas kredit yang telah diterimanya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit No. 007.
11. Sebagaimana dikemukakan di atas, Para Penggugat mengakui telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat sebesar Rp. 1.054.000.000,- (*satu milyar lima puluh empat juta Rupiah*).
12. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menyatakan :
“Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”
13. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata tersebut maka ketentuan Perjanjian Kredit No. 007 yang telah disepakati oleh Para Penggugat berdasarkan asas kebebasan berkontrak (*pacta sunt servanda*) berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat dan Para Penggugat yang harus dipatuhi.
14. Ketentuan Pasal 2 huruf A Perjanjian Kredit No. 007 menyepakati :
“A. FASILITAS KREDIT :
Jenis Fasilitas : Kredit Pemilikan Rumah X-Tra Dinamis
Kredit Tipe B.
Tujuan : Pembelian Ruko.
Penggunaan
Besarnya Fasilitas : Rp. 1.054.000.000.
Kredit (*satu milyar lima puluh empat juta Rupiah*)
Jatuh Tempo : 28 Maret 2023.
Fasilitas Kredit
Bunga (%) : 7,99% per tahun berlaku fixed 3 (tiga) tahun sejak 28 Maret 2013, selanjutnya bunga bersifat mengambang (floating sesuai tingkat suku bunga yang ditetapkan Kreditur.
Peninjauan Suku : Setiap saat, dimulai setelah berakhirnya
bunga pinjaman masa fixed 3 (tiga) tahun.
Sistem : Annuity in Arrears.



Perhitungan

Bunga

Denda : **0,2 % (nol koma dua puluh pesen)**

Keterlambatan **dari angsuran tertunggak perhari,**
minimal Rp. 50.000,-"

Denda :

Pembayaran

Dipercepat

Pembayaran sebagian sisa pinjaman/ seluruh pinjaman

- Pinjaman kurang dari 3 tahun : dikenakan denda sebesar 3% (tiga persen) dari Outstanding yang dibayar.
- Pinjaman lebih dari 3 tahun : dikenakan denda sebesar 1% (satu persen) dari Outstanding yang dibayar.

15. Ketentuan Pasal 2 huruf C Perjanjian Kredit No. 007 menyepakati :

"Pembayaran Kembali :

Angsuran dibayarkan Debitur kepada Kreditur setiap tanggal 28, sesuai jumlah yang ditetapkan Kreditur dengan memperhatikan tingkat suku bunga kredit yang berlaku sebagaimana ditetapkan Kreditur."

16. Ketentuan Pasal 8 ayat (1) Perjanjian Kredit No. 007 menyatakan:

"Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03. DEBITUR dengan ini diberi kuasa oleh KREDITUR untuk setiap waktu dan atas biaya sendiri untuk mendapatkan salinan SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 pada Notaris tersebut."

17. Berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Perjanjian Kredit No. 007 maka Perjanjian Kredit No. 007 tersebut tunduk dan merupakan satu kesatuan dengan Syarat dan Ketentuan Umum Kredit Bank CIMB Niaga Tahun 2011 Revisi 03 ("**SUK CIMB Niaga 2011 Rev. 03**").

18. Ketentuan Pasal 1 SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03, menyatakan :

"Setiap istilah di bawah ini, kecuali secara tegas ditentukan lain, mempunyai pengertian sebagai berikut :

- a. "**Angsuran**" adalah pokok kewajiban yang harus dibayarkan kembali oleh DEBITUR yang terdiri dari hutang pokok dan atau **bunga** yang dihitung berdasarkan system perhitungan bunga yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit No. 007.



- b. **"Bunga"** adalah jumlah uang yang wajib dibayar oleh DEBITUR kepada KREDITUR atas penggunaan Fasilitas Kredit yang diperhitungkan berdasarkan persentase dan system perhitungan tertentu yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit No. 007.
- c.
- d. **"Denda"** adalah sejumlah uang yang wajib dibayar oleh DEBITUR karena tidak memenuhi kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit No. 007 yang besarnya dihitung berdasarkan persentase tertentu atau ditetapkan oleh KREDITUR, yang terdiri dari Denda Keterlambatan dan atau Denda Pembayaran Dipercepat.
- e.
- f.
- g.
- h.
- i.
- j. **"Hutang"** adalah jumlah uang yang terdiri dari hutang pokok, Bunga, Denda dan biaya-biaya lainnya yang dari waktu ke waktu terhutang dan wajib dibayar oleh DEBITUR kepada KREDITUR berdasarkan Perjanjian Kredit No. 007 maupun karena sebab lainnya, yang besarnya ditetapkan oleh KREDITUR.
- k.
- l.
- m.
- n.
- o.
- p.
- q.
- r.
- s.
- t. **"Perjanjian Kredit No. 007"** adalah Perjanjian yang dibuat antara KREDITUR dan DEBITUR yang mengatur lebih lanjut tentang Fasilitas Kredit, berikut semua perubahan, tambahan, perpanjangan, penegasan, dan pembaharuannya, yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan Syarat Umum Kredit ini beserta segala dokumen yang dibuat sehubungan dengan itu."



19. Ketentuan Pasal 8 SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03, menyatakan :
1. BUNGA
 - a. Atas setiap hutang pokok, DEBITUR wajib membayar Bunga yang besar dan cara perhitungannya sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Kredit No. 007.
 - b.dst.
 2. DENDA
 - a. DENDA KETERLAMBATAN
 - 1) Bilamana DEBITUR pada tanggal yang ditentukan tidak dapat membayar lunas kewajiban yang terdiri dari hutang pokok dan atau Bunga dan atau biaya lainnya, DEBITUR akan dikenakan denda yang besarnya ditentukan dalam Perjanjian Kredit No. 007 (selanjutnya disebut "Denda Keterlambatan"). Ketentuan ini tidak mengurangi kewajiban DEBITUR untuk tetap membayar hutang pokok berikut Bunga serta biaya lainnya yang terhutang kepada KREDITUR.
 - 2)dst.
20. Berdasarkan ketentuan **Pasal 2 huruf A dan C Perjanjian Kredit No. 007 Jo. Pasal 1 dan Pasal 8 SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 telah menyepakati secara tegas mengenai bunga dan denda** terkait dalam pengembalian fasilitas kredit yang telah diterima Para Penggugat berupa KPR X-tra Dinamis Tipe B untuk pembelian ruko sehingga sesuai Pasal 1338 KUHPerdara maka Para Penggugat dikenakan bunga setiap melakukan pembayaran kembali setiap tanggal 28 tiap bulannya, dan dikenakan denda keterlambatan sebesar 0,2% dari angsuran tertunggak per hari, minimal Rp. 50.000,-.
21. Oleh karena Para Penggugat dan Tergugat telah menyepakati mengenai bunga dan denda keterlambatan dalam Perjanjian Kredit No. 007 berdasarkan asas kebebasan berkontrak (*pacta sunt servanda*) berlaku sebagai undang-undang maka sepatutnya dalil Para Penggugat tersebut dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan Majelis Hakim Yang Mulia dalam memeriksa dan memutus Gugatan *a quo*.

Tentang Jumlah Hutang Para Penggugat Adalah Akumulasi Dari Hutang Pokok Ditambah Bunga Dan Denda Keterlambatan Yang Semakin Besar Sampai Dengan Para Penggugat Melakukan



Pelunasan Hutang

22. Tergugat menolak dengan tegas dalil butir 6 Gugatan *a quo* yang mendalilkan jumlah hutang Para Penggugat selaku debitur kepada Tergugat selaku kreditur tidak pasti dan tidak tertentu nilainya.
23. Sesuai ketentuan Pasal 2 huruf C Perjanjian Kredit No. 007 maka Tergugat berhak menetapkan jumlah angsuran yang harus dibayar oleh Para Penggugat dengan memperhatikan tingkat suku bunga kredit yang berlaku sebagaimana ditetapkan oleh Tergugat.
24. Sebagaimana yang Tergugat kemukakan di atas, berdasarkan Pasal 8 Perjanjian Kredit No. 007 maka SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit No. 007 dan oleh karenanya berlaku dan mengikat juga bagi Para Penggugat.
25. Ketentuan Pasal 1 huruf j SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03, menyatakan :
“Hutang” adalah jumlah uang yang terdiri dari hutang pokok, Bunga, Denda dan biaya-biaya lainnya yang dari waktu ke waktu terhutang dan wajib dibayar oleh DEBITUR kepada KREDITUR berdasarkan Perjanjian Kredit No. 007 maupun karena sebab lainnya, yang besarnya ditetapkan oleh KREDITUR.”
26. Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1 huruf j SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 maka hutang Para Penggugat terdiri dari hutang pokok ditambah dengan bunga, denda, dan biaya-biaya lainnya yang terhutang dan wajib dibayar oleh Para Penggugat.
27. Dengan demikian dalam hal Para Penggugat tidak melakukan pembayaran angsuran bulanan, maka Tergugat berwenang menetapkan jumlah hutang pokok berikut bunga dan denda keterlambatan yang jumlahnya semakin membesar dari waktu ke waktu sampai dengan dilakukan pembayaran oleh Para Penggugat.
28. Berdasarkan hal di atas, maka sudah sepatutnya dalil Para Penggugat bahwa hutang Para Pengugat tidak pasti dan tidak tertentu nilainya dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Tentang Para Penggugat Telah Melakukan Cidera Janji (Wanprestasi) Terhadap Perjanjian Kredit No. 007

29. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 4 dan butir 6 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan Para Penggugat sebagai debitur yang beritikad baik dan kooperatif selalu lancar



mengangsur per bulan sebesar Rp. 15.614.347,- kepada Tergugat sebanyak **62 kali angsuran** sejak tanggal 28 Maret 2013.

30. Berdasarkan Pasal 2 huruf A Perjanjian Kredit No. 007 jangka waktu Perjanjian Kredit No. 007 adalah sejak 28 Maret 2013 dan jatuh tempo pada 28 Maret 2023 (10 tahun). Dengan demikian oleh karena angsuran pengembalian dilakukan tiap bulan, maka selama 10 tahun jangka waktu kredit tersebut Para Penggugat akan melakukan **120 kali** angsuran baru hutangnya lunas. Dengan demikian oleh karena Para Penggugat mengakui hanya melakukan 62 kali angsuran, maka artinya Para Penggugat masih memiliki kewajiban 58 kali angsuran lagi kepada Tergugat.
31. Ketentuan Pasal 10 ayat (1) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 menyatakan:
- “DEBITUR wajib membayar kembali kepada KREDITUR setiap Hutang pada tanggal jatuh tempo pembayaran yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit No. 007. Dalam hal tanggal jatuh tempo pembayaran bertepatan dengan hari libur, maka DEBITUR meyakinkan ketersediaan dana pada rekening DEBITUR.”*
32. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) huruf a dan b SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 menyatakan :
- “Kelalaian terjadi dalam hal terjadinya, salah satu dari kejadian di bawah ini:*
- Bilamana Hutang tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit No. 007, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa DEBITUR telah melalaikan kewajibannya.*
 - Bilamana menurut KREDITUR, DEBITUR, dan atau Penjamin tidak memenuhi, terlambat memenuhi atau memenuhi namun hanya sebagian dari syarat dan ketentuan dalam Syarat dan Umum Kredit ini, Perjanjian Kredit No. 007 atau Perjanjian Jaminan.*
33. Mohon akta bahwa Para Penggugat mengakui dalam butir 4 Gugatan a quo mengalami kesulitan keuangan sejak 28 Juni 2018 sehingga tidak dapat melakukan angsuran pengembalian kredit. Dengan demikian sesuai Pasal 2 huruf C Perjanjian Kredit No. 007 bahwa angsuran pembayaran kembali dilakukan tiap bulannya setiap tanggal 28, maka



oleh karena Para Penggugat mengakui sejak tanggal 28 Juni 2018 sudah tidak melakukan angsuran pengembalian kredit maka berdasarkan Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 19 ayat (1) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 **Para Penggugat telah melakukan cedera janji terhadap Perjanjian Kredit No. 007 dan SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03.**

34. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 4 dan 6 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan jumlah keseluruhan yang telah dibayarkan Penggugat sejak tanggal 28 Maret 2013 untuk 62 kali angsuran tersebut adalah sebesar **Rp. 969.763.514,-**.
35. Tergugat menolak dengan tegas dalil butir 8 dan 13 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan jumlah utang Penggugat dalam somasi-somasi Tergugat yang diembel-embelin bunga dan denda adalah dilandasi itikad tidak baik serta mengandung unsur kecurangan (*bedrog*) dan tipu daya (*dwalling*).
36. Ketentuan Pasal 7 ayat (2) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 menyatakan :
“KREDITUR dan DEBITUR setuju bahwa pembukuan dan atau catatan KREDITUR baik dalam bentuk dokumen maupun media elektronik dan atau dokumen lainnya (termasuk namun tidak terbatas pada media penarikan, surat, dan dokumen lainnya) yang disimpan dan dipelihara oleh KREDITUR merupakan bukti yang sah dan mengikat mengenai Hutang.”
37. Berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (2) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 maka perhitungan hutang berupa total hutang pokok, bunga, dan denda terutang yang terdapat dalam pembukuan atau catatan Tergugat merupakan bukti yang sah dan mengikat tentang besarnya hutang.
38. Ketentuan Pasal 10 ayat (4) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 menyatakan:
“Setiap pembayaran oleh DEBITUR kepada KREDITUR akan diperuntukkan secara berurutan untuk pembayaran (a) biaya, (b) Denda, (c) Bunga, dan (d) hutang pokok, kecuali ditentukan lain berdasarkan pertimbangan KREDITUR.”
39. Berdasarkan Pasal 10 ayat (4) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03, maka setiap pembayaran yang dilakukan oleh Para Penggugat akan diperhitungkan terlebih dahulu untuk biaya, lalu baru kemudian untuk



pembayaran denda, selanjutnya untuk pembayaran bunga, dan terakhir baru untuk pembayaran hutang pokok.

40. Bahwa Penggugat mendalilkan sejak 28 Juni 2018 mengalami kesulitan pembayaran yang artinya pembayaran angsuran terakhir kali yang dilakukan Para Penggugat adalah pada 28 Mei 2018 dan setelahnya tidak ada pembayaran yang dilakukan Penggugat. Berdasarkan catatan Tergugat No. posisi *outstanding* Para Penggugat per 27 Mei 2019 sebagaimana termuat dalam Surat No. 1242/JKT-PA/SCG/V/2019 perihal somasi-1, tertanggal 27 Mei 2019 adalah sebagai berikut :

- a. Hutang pokok sebesar Rp. 652.018.136,52,-.
- b. Bunga sebesar Rp. 76.635.169,-.
- c. Denda keterlambatan sebesar Rp. 53.307.042,55,-.

Total **Rp. 782.307.042,55,-**

41. Dengan demikian pembayaran utang pokok yang telah dilakukan Pengugat sampai dengan 28 Mei 2018 hanya sebesar **Rp. 401.981.864,-**. Nilai tersebut adalah hasil pengurangan dari hutang awal dikurangi sisa hutang pokok, yaitu sebesar Rp. 1.054.000.000 – Rp. 652.018.136,52 = **Rp. 401.981.864,-**. Setelah 28 Juni 2018, *outstanding* hutang Para Penggugat kepada Tergugat semakin bertambah karena tidak ada pembayaran apapun sehingga denda dan bunga semakin bertambah. Oleh karenanya dalil Penggugat yang menyatakan telah melakukan pengembalian hutang pokok sebesar Rp. 969.763.514,- sepantasnya dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan Majelis Hakim Yang Mulia dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

42. Dengan demikian faktanya Para Penggugat adalah debitur yang tidak beritikad baik dan tidak kooperatif, dimana Para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya yang disepakatinya dalam Perjanjian Kredit No. 007. Oleh karenanya sesuai kewenangannya menentukan besar hutang Para Penggugat berdasarkan Pasal 7 ayat (2) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 maka Tergugat mengirimkan surat peringatan atau somasi atas jumlah hutang yang semakin membengkak dari waktu ke waktu kepada Para Penggugat melalui surat-surat sebagai berikut :

- a. Surat No. 1242/JKT-PA/SCG/V/2019 perihal somasi-1, tertanggal 27 Mei 2019 yang meminta Para Penggugat meminta Para Penggugat untuk segera membayar lunas secara seketika dan sekaligus seluruh



tunggakan/hutang kepada Tergugat sebesar **Rp. 782.307.042,55,-** yang terdiri dari :

- (a) Hutang pokok sebesar Rp. 652.018.136,52,-.
- (b) Bunga sebesar Rp. 76.635.169,-.
- (c) Denda keterlambatan sebesar Rp. 53.307.042,55,-.

b. Surat No. 1272/JKT-PA/SSCG/VI/2019 perihal Somasi-II, tertanggal 11 Juni 2019 yang meminta Para Penggugat meminta Para Penggugat untuk segera membayar lunas secara seketika dan sekaligus seluruh tunggakan/hutang kepada Tergugat sebesar **Rp. 790.534.940,26,-** yang terdiri dari :

- (a) Hutang pokok sebesar Rp. 652.018.136,52,-.
- (b) Bunga sebesar Rp. 79.732.704,56,-.
- (c) Denda keterlambatan sebesar Rp. 58.784.099,18,-.

c. Surat No. 1467/JKT-PA/SCG/VII/2019 perihal Somasi – III tertanggal 1 Juli 2019 yang meminta Para Penggugat meminta Para Penggugat untuk segera membayar lunas secara seketika dan sekaligus seluruh tunggakan/hutang kepada Tergugat sebesar **Rp. 801.637.188,20,-** yang terdiri dari :

- (a) Hutang pokok sebesar Rp. 652.018.136,52,-.
- (b) Bunga sebesar Rp. 83.858.911,29,-.
- (c) Denda keterlambatan sebesar Rp. 65.760.140,20,-.

43. Berdasarkan somasi-somasi tersebut jelas dan benderang faktanya hutang pokok Para Penggugat telah jelas dan tertentu nilainya, yaitu sebesar Rp. 652.018.136,52,-. Sedangkan yang terus berubah adalah variabel jumlah bunga dan denda keterlambatan yang semakin lama semakin bertambah karena tidak ada pembayaran yang dilakukan Para Penggugat. Dengan demikian jelas bahwa tindakan Tergugat menambahkan bunga dan denda keterlambatan dalam somasi-somasinya kepada Para Penggugat adalah tindakan yang sah dan berdasar hukum.

44. Ketentuan Pasal 1238 KUHPerduta menyatakan :

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”



45. Dengan tidak dilaksanakannya kewajiban angsuran pengembalian kredit sesuai Perjanjian Kredit No. 007 dan telah adanya somasi yang merupakan akta lalai maka sesuai ketentuan Pasal 1238 KUHPdata di atas maka telah terang benderang faktanya **PARA PENGGUGAT TELAH MELAKUKAN CIDERA JANJI (WANPRESTASI) TERHADAP PERJANJIAN KREDIT NO. 007.**

Tentang APHT Adalah Perjanjian Accesoir Yang Sah Dari Perjanjian Kredit No. 007 Dan Juga Telah Memenuhi Syarat Sah Perjanjian Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata

46. Ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 007 mengatur :

"Jaminan :

No	Data Jaminan	Data Pemilik Jaminan	Fasilitas Kredit Yang dijamin	Nilai Penjaminan	Nilai Jaminan
1	Sebidang tanah diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 3820/ Kedung Badak dengan luas 69 meter persegi dan luas bangunan 204 meter persegi terletak di Ruko Bogor Indah Jl. H. Soleh Iskandar A 12 A Kedung Badak Tanah Sareal Bogor berikut bangunan di atasnya (bila ada), terdaftar atas nama Tuan Lie Hoeng Djian yang saat ini dalam proses	Arti Yustinah	Rp.1.054.000.000	Rp.1.317.500.000	Rp.1.506.000.000



<i>balik nama ke atas nama Irfan berdasarkan AJB No. 308/2013 tanggal 28 Maret 2013</i>				
---	--	--	--	--

47. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 007, Objek yang menjadi jaminan atas hutang Penggugat kepada Tergugat adalah tanah dan Bangunan yang terletak di Ruko Bogor Indah Jl. H. Soleh Iskandar A 12 A Kedung Badak Tanah Sareal Bogor berikut bangunan di atasnya, dengan luas 69 meter persegi dan luas bangunan 204 meter persegi berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 3820/ Kedung Badak yang diikat dengan Hak Tanggungan.
48. Ketentuan Pasal 10 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”) mengatur:
- “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.”*
49. Penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT menyatakan :
- “Sesuai dengan sifat aksesoir dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dengan dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan utang piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau Perjanjian Kredit No. 007, Perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang-perseorangan atau badan hukum yang sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan di wilayah Republik Indonesia.”**



50. Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UU HT dan penjelasannya, maka APHT No. 618/2013 merupakan Perjanjian ikutan/accesoir dari Perjanjian Kredit No. 007 yang keabsahannya digantungkan dari keabsahan Perjanjian Kredit No. 007 sebagai Perjanjian pokoknya. Dengan demikian oleh karena Perjanjian Kredit No. 007 adalah perjanjian yang sah dan mengikat maka APHT No. 618/2013 sebagai perjanjian ikutan/accesoirnya juga merupakan perjanjian yang sah dan mengikat.

51. Lebih lanjut lagi, APHT No. 618/2013 juga telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara sebagai berikut:

a. Syarat “sepakat mereka yang mengikat dirinya”.

Pernyataan mengikatkan diri Penggugat II secara sukarela pada Perjanjian Kredit No. 007 dengan cara menandatangani Surat Kuasa Membebaskan hak Tanggungan pada tanggal 28 Maret 2013 dan telah adanya persetujuan dari Penggugat I selaku suami dari Penggugat II merupakan bukti terdapat kesepakatan antara Para Penggugat dan Tergugat untuk mengikatkan diri pada APHT No. 618/2013.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas maka jelas syarat “sepakat mereka yang mengikat dirinya” **TERPENUHI**.

b. Syarat “kecakapan untuk membuat suatu perikatan”.

Dalam menandatangani APHT No. 618/2013, Penggugat II telah mendapat persetujuan dari suaminya, yaitu Irfan/Penggugat I. Sedangkan Tergugat, yaitu PT. Bank CIMB Niaga Tbk merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, didirikan berdasarkan Akta Nomor 90 tanggal 16 September 1955 di hadapan Raden Meester Soewandi, dahulu Notaris di Jakarta, yang mana Anggaran Dasar Tergugat terakhir diubah dengan Akta No. 40/2017. Dengan demikian, menjadi terang bahwa baik Para Penggugat maupun Tergugat merupakan pihak-pihak yang cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat perjanjian untuk mengikatkan diri mereka.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas maka jelas syarat “kecakapan untuk membuat suatu perikatan” **TERPENUHI**.

c. Syarat “suatu hal tertentu”.



Berdasarkan APHT No. 618/2013, telah dijelaskan barang atau objek yang menjadi pokok persetujuan adalah Hak Tanggungan untuk menjamin utang Para Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit No. 007 adalah tanah berdasarkan SHM No. 3820/Kedung Badak. Dengan demikian dalam APHT No. 618/2013 telah jelas adanya suatu hal yang tertentu yang disepakati. Berdasarkan hal tersebut maka jelas syarat "Suatu Hal Tertentu" **TELAH TERPENUHI**.

d. Syarat "suatu sebab yang halal"

Hak tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang telah diatur dalam UUHT. Berdasarkan hal-hal tersebut maka syarat "Sebab yang halal" **TELAH TERPENUHI**.

Tentang Tahapan Prosedural APHT No. 618/2013 Guna Pembebanan Hak Tanggungan Telah Sempurna Dengan Terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan

52. Ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT menyatakan :

"Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

53. Ketentuan Pasal 13 UUHT mengatur :

- (1) *Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.*
- (2) *Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.*
- (3) *Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.*
- (4) *Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya*



dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

(5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)."

54. Ketentuan Pasal 14 UUHT mengatur :

(1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

(3) 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.

(4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

(5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan."

55. Berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT, maka selanjutnya, Penggugat dan Tergugat membuat **APHT No. 618/2013** di Turut Tergugat I, yang kemudian didaftarkan di Turut Tergugat III berdasarkan Pasal 13 UUHT. Selanjutnya Turut Tergugat III telah mengeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2887/2013/ Kota Bogor ("**Sertipikat HT**") sebagai tanda bukti pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT.

56. Berdasarkan hal-hal yang Tergugat uraikan di atas, maka jelas tahapan prosedural APHT No. 618/2013 guna pembebanan Hak tanggungan telah memenuhi syarat prosedural pembebanan Hak Tanggungan dan telah sempurna dengan terbitnya Sertifikat HT.



57. Oleh karena APHT No. 618/2013 adalah perjanjian yang sah dan tahapan pembebanan Hak Tanggungan telah sempurna dengan terbitnya Sertifikat HT maka sudah sepatutnya tuntutan Para Penggugat agar APHT No. 618/2013 dinyatakan batal demi hukum ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

Tentang APHT No. 618/2013 Hanya Mengatur Mengenai Nilai Penjaminan Sedangkan Nilai Hutang Telah Diatur Dalam Perjanjian Kredit No. 007 Sehingga Tidak Diperlukan Akta Pengakuan Utang

58. Tergugat menolak dengan tegas dalil butir 15 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan tidak disebutkannya jumlah seluruh hutang dikurangi dengan pembayaran cicilan yang pernah dilakukan sampai pada saat eksekusi dilakukan tidak didukung oleh perjanjian hutang yang sempurna/pasti sebagai dokumen pokok dan tata caranya, tidak disebutkan secara jelas letak tanahnya serta tidak dilandasi dokumen akta pemasangan hipotek dan tata caranya menyebutkan hutangnya yang pasti tanpa embel-embel perhitungan bunganya maka Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa menjadi batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.
59. Sebagaimana dikemukakan di atas, sesuai ketentuan Pasal 10 UUHT dan penjelasannya, APHT No. 618/2013 merupakan Perjanjian ikutan/accesoir dari Perjanjian Kredit No. 007 yang keabsahannya digantungkan dari perjanjian pokoknya, yaitu Perjanjian Kredit No. 007. Oleh karena Perjanjian Kredit No. 007 adalah Perjanjian yang sah dan mengikat Para Penggugat dan Tergugat dan dalam Gugatan *a quo* sama sekali tidak didalilkan Perjanjian Kredit No. 007 tersebut tidak sah dan dimintakan pembatalan, maka akibat hukumnya APHT No. 618/2013 adalah Perjanjian yang sah dan mengikat serta memiliki kekuatan eksekutorial dalam hal Para Penggugat cidera janji sebagaimana diatur dalam UUHT.
60. Tergugat menolak dengan tegas dalil butir 9 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat telah lalai karena tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang secara pasti sehingga bertentangan dengan Pasal 11 ayat (1) UUHT.
61. Tergugat menolak dengan tegas dalil butir 8 dan butir 14 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan pembebanan hak tanggungan/grosse acte hak tanggungan terhadap Obyek Sengketa tidak memenuhi syarat materiil hak tanggungan/grosse acte berdasarkan Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg.



62. Bahwa Para Penggugat telah keliru dalam menggunakan aturan yang berlaku terkait pembebanan Hak Tanggungan yang dituangkan di dalam APHT No. 618/2013, dimana pembebanan Hak Tanggungan sudah tidak lagi mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 Rbg, melainkan mengacu pada UU RI No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
63. Sebagaimana dalil Para Penggugat di atas, Para Penggugat menggunakan ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 Rbg, Pasal 1176 KUHPerdata dan peraturan SEMA RI yang mengatur mengenai Hipotek dan Grosse Acte Hipotek.
64. Bahwa Perkara *a quo* adalah mengenai pembebanan hak tanggungan atas objek sengketa dimana ketentuan terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan di atur di dalam UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”).
65. Ketentuan Pasal 29 UUHT mengatur :
- “Dengan berlakunya Undang-Undang ini, ketentuan mengenai credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 Jo. Staatsblaad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 Jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.”*
66. Berdasarkan ketentuan Pasal 29 UUHT di atas, maka ketentuan mengenai hipotik sebagaimana diatur di dalam KUHPerdata mengenai pembebanan hak tanggungan sudah dinyatakan tidak berlaku lagi. Oleh karenanya, **ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 Rbg, Pasal 1176 KUHPerdata dan peraturan SEMA RI yang mengatur mengenai Hipotek dan Grosse Acte Hipotek yang digunakan Para Penggugat sebagai dasar hukum dalam Gugatan a quo terbukti sudah tidak berlaku.**
67. Ketentuan Pasal 10 ayat (1) dan (2) UUHT mengatur :
- (1) *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.

(2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

- 68. Berdasarkan ketentuan Pasal 10 UUHT di atas, maka 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.
- 69. Adapun pembuatan APHT No. 618/2013 antara Para Penggugat dan Tergugat didasarkan pada perjanjian pokok yaitu Perjanjian Kredit No. 007 yang telah disepakati antara Para Penggugat dan Tergugat.
- 70. Ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 007, mengatur :

“Jaminan :

No	Data Jaminan	Data Pemilik Jaminan	Fasilitas Kredit Yang dijamin	Nilai Penjaminan	Nilai Jaminan
1	Sebidang tanah diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 3820/ Kedung Badak dengan luas 69 meter persegi dan luas bangunan 204 meter persegi terletak di Ruko Bogor Indah Jl. H. Soleh Iskandar A 12 A Kedung Badak Tanah Sareal Bogor	Arti Yustinah	Rp.1.054.000.000	Rp.1.317.500.000	Rp.1.506.000.000



berikut bangunan di atasnya (bila ada), terdaftar atas nama Tuan Lie Hoeng Djian yang saat ini dalam proses balik nama ke atas nama Irfan berdasarkan AJB No. 308/2013 tanggal 28 Maret 2013			
--	--	--	--

71. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 007 maka telah terang benderang faktanya bahwa di dalam Perjanjian Kredit No. 007 telah dinyatakan dengan tegas letak tanah yang menjadi jaminan, yaitu berupa sebidang tanah diuraikan dalam SHM No. 3820/Kedung Badak dengan luas 69 meter persegi dan luas bangunan 204 meter persegi terletak di Ruko Bogor Indah Jl. H. Soleh Iskandar A 12 A Kedung Badak Tanah Sareal Bogor berikut bangunan di atasnya dengan nilai penjaminan sebesar Rp.1.317.500.000,- (*satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah*). Dengan demikian sepatutnya dalil Para Penggugat bahwa tanah yang dijamin tidak dinyatakan dengan tegas dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

72. Ketentuan Pasal 2 huruf (A) Perjanjian Kredit No. 007 mengatur :

“A. FASILITAS KREDIT :

Jenis Fasilitas : Kredit Pemilikan Rumah X-Tra Dinamis

Kredit Tipe B.

Tujuan : Pembelian Ruko.

Penggunaan

Besar Fasilitas : Rp. 1.054.000.000.

Kredit (satu milyar lima puluh empat juta Rupiah)

Jatuh Tempo : 28 Maret 2023.

Fasilitas Kredit

Bunga (%) : 7,99% per tahun berlaku fixed 3 (tiga) tahun sejak 28 Maret 2013,



selanjutnya bunga bersifat mengambang (floating sesuai tingkat suku bunga yang ditetapkan Kreditur.
Setiap saat, dimulai setelah berakhirnya masa fixed 3 (tiga) tahun.
Annuity in Arrears.

Peninjauan Suku :
bunga pinjaman
Sistem :

Perhitungan

Bunga

Denda : **0,2 % (nol koma dua puluh persen)**

Keterlambatan **dari angsuran tertunggak perhari, minimal Rp. 50.000,-“**

Denda :

Pembayaran

Dipercepat

Pembayaran sebagian sisa pinjaman/ seluruh pinjaman

- Pinjaman kurang dari 3 tahun : dikenakan denda sebesar 3% (tiga persen) dari Outstanding yang dibayar.
- Pinjaman lebih dari 3 tahun : dikenakan denda sebesar 1% (satu persen) dari Outstanding yang dibayar.

73. Berdasarkan Pasal 2 dan 3 Perjanjian Kredit No. 007 maka telah terang benderang faktanya bahwa jumlah hutang Para Penggugat yang harus dikembalikan kepada Tergugat adalah berasal dari hutang pokok ditambah bunga dan denda keterlambatan terutang.
74. Sebagaimana yang dikemukakan di atas, bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Perjanjian Kredit No. 007, Para Penggugat juga tunduk dan terikat pada SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit No. 007. Berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (2) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 maka perhitungan hutang berupa total hutang pokok, bunga, dan denda terutang yang terdapat dalam pembukuan atau catatan Tergugat merupakan bukti yang sah dan mengikat tentang besarnya hutang. Dengan demikian nilai jumlah hutang dalam Somasi III Tergugat tertanggal 1 Juli 2019 yang meminta Para Penggugat meminta Para Penggugat untuk segera membayar lunas secara seketika dan sekaligus seluruh tunggakan/hutang kepada Tergugat sebesar **Rp. 801.637.188,20,-** yang terdiri dari (a) Hutang pokok sebesar Rp. 652.018.136,52,-, (b) Bunga sebesar Rp. 83.858.911,29,- dan (c) Denda keterlambatan sebesar Rp. 65.760.140,20,- adalah jumlah hutang yang sah dan mengikat Para



Penggugat. Bahwa saat ini pun nilai tersebut semakin membesar karena tidak ada pembayaran yang dilakukan Para Penggugat sehingga bunga dan denda keterlambatan juga terus bertambah. Dengan demikian sudah sepatutnya dalil Para Penggugat seharusnya nilai jumlah utang dituangkan dalam Akta Pengakuan Hutang dikesampingkan dan tidak dipertimbangan Majelis Hakim Yang Mulia.

75. Lebih lanjut lagi, ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT, mengatur :

“Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.”

76. Berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT di atas, maka ketentuan tersebut merupakan syarat dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan bukan mengatur mengenai Akta Pengakuan Hutang sehingga sepatutnya dalil Para Penggugat bahwa APHT No. 618/2013 bertentangan dengan Pasal 11 UUHT dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

77. Bahkan faktanya, APHT No. 618/2013 telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 UUHT dimana telah termuat hal-hal sebagai berikut :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan APHT NO. 618/2013; Domisili pihak-pihak adalah sebagai berikut :

Keterangan :

- Butir a halaman 4 APHT NO. 618/2013 menyatakan :

“Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 28 Maret 2013 Nomor 114/2013, yang dibuat dihadapan saya, pejabat, sebagai Kuasa dari dan oleh karena itu sah bertindak untuk dan atas nama:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nyonya Arti Yustinah, lahir di Jakarta, pada tanggal 6 April 1973, Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Tangerang, Serpong Bellagio F.3 Nomor 2 BCD, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 005, Kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia Nomor Induk Kependudukan 3674014604730002 yang masa berlakunya sampai dengan tanggal 26 April 2017.

-Dalam pemberian kuasa mana telah mendapat persetujuan dari suaminya yaitu Tuan IRFAN, lahir di Langsa, pada tanggal 26 September 1966, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal bersama dengan istrinya tersebut di atas, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia Nomor Induk Kependudukan 3674012609660003, yang masa berlakunya sampai dengan tanggal 26 September 2017.

-Satu dan lain sebagaimana ternyata dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut di atas.

- Butir b halaman 4 APHT No. 618/2013 menyatakan :

“Untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan. Selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pihak Kedua.”

Berdasarkan uraian isi pada butir a dan b APHT No. 618/2013 di atas, maka terbukti bahwa APHT No. 618/2013 telah menguraikan secara jelas terkait nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan dimana para pihak di dalam APHT No. 618/2013 sesuai dengan para pihak yang terdapat di dalam Perjanjian Kredit No. 007 yaitu Para Para Penggugat dan Tergugat, dengan demikian syarat sebagaimana ketentuan Pasal 11 butir a dan b UUHT **telah terpenuhi**,

b. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1) UUHT.

c. Nilai tanggungan;

Keterangan :

Halaman 87 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



Paragraf 2 halaman 5 APHT No. 618/2013 menyatakan :

"Para Pihak menerangkan :

- bahwa oleh Pihak Kedua dan Tuan IRFAN, selaku Debitor telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan:
- Akta Perjanjian Kredit No. 007 dibuat dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 28 Maret 2013 nomor 007/NKR/BGR/III/13, yang aslinya telah diperlihatkan kepada saya, Pejabat.*
- bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitor sejumlah Rp. 1.054.000.000,- (satu milyar lima puluh empat juta Rupiah) berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (pertama) sebesar Rp. 1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua....."*

Berdasarkan uraian isi pada paragraf 2 halaman 5 APHT No. 618/2013 di atas, maka terbukti bahwa APHT No. 618/2013 telah menguraikan secara jelas dan lengkap mengenai penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin yaitu berdasarkan Perjanjian Kredit No. 007 antara Para Penggugat dan Terugat dengan Nilai penjaminan tanggungan yaitu sebesar Rp. 1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah) berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 007, dengan demikian, maka syarat sebagaimana Pasal 11 butir (c) dan (d) UUHT **telah terpenuhi.**

d. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Keterangan :

Paragraf akhir halaman 5 APHT No. 618/2013 menyatakan :

"Dengan ini menyatakan menerima Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas obyek berupa 1 (sebidang) hak atas tanah yang diuraikan di bawah ini :



- Hak Milik Nomor 3820/ Kedung Badak atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 03 Agustus 2012 Nomor 97/Kedung Badak/2012 seluas 69 m² (enam puluh sembilan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.09.06..03.01917 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.71.060.003.021.0111.0 terletak di :
 - Propinsi : Jawa Barat,-
 - Kota : Bogor,-
 - Kecamatan : Tanah Sareal,-
 - Kelurahan : Kedung Badak,-
 - Terdaftar atas nama : Nyonya Arti Yustinah,-

Berdasarkan uraian paragraf akhir halaman 5 APHT No. 618/2013 di atas, maka terbukti bahwa APHT No. 618/2013 telah menguraikan secara jelas dan lengkap mengenai objek hak tanggungan yaitu berupa sebidang tanah seluas 69 m² sesuai sertifikat Hak Milik Nomor 3820/ Kedung Badak. Dengan demikian, syarat APHT No. 618/2013 sebagaimana Pasal 11 butir (e) UUHT **telah terpenuhi**.

78. Berdasarkan uraian-uraian di atas, oleh karena terbukti APHT No. 618/2013 telah memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Pasal 10 dan Pasal 11 UUHT sehingga pembebanan hak tanggungan mengikat secara sah bagi para pihak *in casu* Para Penggugat dan Tergugat. Oleh karenanya sudah selayaknya Majelis Hakim Yang Mulia menolak tuntutan Para Penggugat terkait pembatalan APHT No. 618/2013 sebagaimana petitum butir 5 dan menolak gugatan *a quo* untuk seluruhnya.

Tentang Nilai Penjaminan Dalam APHT Telah Sesuai Hukum dan Prinsip 5C Dalam Memberikan Kredit Kepada Debitur

79. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 6, butir 8, butir 13 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan Para Penggugat tidak terima bahwa nilai penjaminan sebesar Rp. 1.317.500.000,- dalam APHT No. 618/2013 adalah berbanding terbalik dengan nilai fasilitas kredit sebesar Rp. 1.054.000.000,- dalam Perjanjian Kredit No. 007.



80. Bahwa APHT No. 618/2013 adalah perjanjian yang sah yang disepakati oleh Para Penggugat. Dengan demikian sesuai asas konsensualisme dalam hukum perdata maka sesuai Pasal 1338 ayat (1) KUHPERdata Para Penggugat sendiri yang menyepakati dan mengikatkan dirinya bahwa nilai Obyek Sengketa yang dijaminkannya adalah sebesar Rp. 1.317.500.000,-
81. Sebagaimana yang dikemukakan di atas, berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 007 di atas, maka Para Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengenai besaran nilai penjaminan atas Objek Sengketa yaitu sebesar Rp.1.317.500.000,- (*satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah*).
82. Berdasarkan Jurnal Akta Vol.4 No. 2 Juni 2017 halaman 290-291, dalam artikel berjudul *"Implementasi Kekuatan Eksekutorial Terhadap Hak Tanggungan Dalam Rangka Penyelesaian Kredit Macet Berdasarkan Akta Yang Telah Dibuat Oleh Notaris"*, menyatakan :
- "Oleh karena itu, sebelum bank memberikan kredit kepada calon debitur setiap pegawai bank yang ditugasi untuk itu akan melakukan analisis kredit berdasarkan pada prinsip-prinsip perbankan, yaitu :*
1. *Character (Karakter)*

Karakter sangat menyangkut sifat debitur yang harus mempunyai itikad baik dan komitmen tinggi untuk mengembalikan seluruh kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani bersama antara pihak debitur dan pihak ban. Karakter dari debitur tidak diragukan lagi dan tidak bercacat cela. Sebagai gambaran ada beberapa sifat calon debitur yang akan menentukan kareakter seperti :

 - a. *Usia, pendidikan, status, kesehatan;*
 - b. *Pengendalian emosi;*
 - c. *Pergaulan, lingkungan, relasi, sosialisasi;*
 - d. *Hobi dan kegemaran baik/buruk;*
 - e. *Kebiasaan baik/buruk;*
 - f. *Tanggung jawab terhadap kewajiban kepada semua pihak yang berhubungan;*
 - g. *Dan lain-lain.*
 2. *Capital(Modal)*



Modal usaha debitor, modal awal, modal utang, laba, dan dana cadangan, akan menentukan besarnya presentase usaha yang dimiliki oleh debitor.

3. *Capacity (Kemampuan)*

Analisis kemampuan manajemen untuk mengelola suatu usaha sehingga debitor dapat menghasilkan laba dan dapat membayar seluruh kewajiban di masa sekarang dan masa yang akan datang.

4. *Collateral (Jaminan)*

*Penilaian jaminan dilakukan untuk melihat sejauh mana tingkat kemudahan diperjualbelikannya obyek jaminan (marketable), semakin mudah asset tersebut diperjualbelikan, tingkat risiko bank semakin berkurang. **Dan besarnya nilai jaminan 125% mengcover seluruh pinjaman.** Jaminan hanya berfungsi dan bersifat sebagai solusi terakhir (second wayout) apabila debitor bermasalah tidak dapat mengembalikan kewajiban pinjaman.*

5. *Condition(Kondisi)*

Analisis terhadap "kondisi" meliputi terhadap ekonomi (mikro dan makro) baik nasional, regional maupun internasional, politik, perundang-undangan, dan lain-lain. Pengaruhnya terhadap usaha debitor yang sedang berjalan dilihat untuk masa sekarang dan masa yang akan datang."

83. Berdasarkan Jurnal Hukum di atas, maka Bank wajib menerapkan prinsip-prinsip perbankan yaitu 5C, termasuk di dalamnya terkait bersaran nilai jaminan dimana nilai jaminan sewajarnya adalah 125% yang bertujuan untuk mengcover seluruh pinjaman.
84. Bahwa tindakan Tergugat menetapkan nilai jaminan atas objek sengketa yaitu sebesar Rp.1.317.500.000,- (*satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah*), yang mana diperoleh dari perhitungan $125\% \times \text{Rp.1.054.000.000,-}$ (Nilai Fasilitas Kredit yang dijamin) = Rp.1.317.500.000,-, yang mana terhadap nilai penjaminan tersebut telah disetujui dan disepakati oleh Para Penggugat sebagaimana Perjanjian Kredit No. 007.
85. Sebagaimana yang telah Tergugat kemukakan di atas dengan bunga 7,99% per tahun maka per tahun Para Penggugat membayar bunga



sebesar 7,99% x Rp. 1.054.000.000, yaitu sebesar Rp. 84.214.600,-/tahunnya. Apabila disamaratakan bunga yang harus dibayarkan adalah sama rata yaitu 7,99% selama jangka waktu kredit (10 tahun), maka total bunga yang harus dibayarkan Para Penggugat adalah sebesar Rp. 842.146.000,-. Dengan demikian artinya perhitungan total hutang pokok ditambah bunga selama jangka waktu yang seharusnya diterima Tergugat adalah Rp. 1.054.000.000 + Rp. 842.146.000 = Rp. 1.896.146.000,-. Artinya jumlah penjaminan Hak Tanggungan sebesar Rp. 1.317.500.000,- masih lebih kecil daripada perhitungan total hutang pokok ditambah bunga selama jangka waktu yang seharusnya diterima Tergugat sebesar Rp. 1.896.146.000,-.

- 86.** Sebagaimana dikemukakan di atas, dalam Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 007 dinyatakan:
- Fasiiitas kredit yang dijamin sebesar Rp. 1.054.000.000,-.
 - Nilai Penjaminan sebesar Rp. 1.317.500.000,-.
 - Nilai Jaminan sebesar Rp. 1.506.000.000,-.
- 87.** Dalam huruf c Sertifikat HT dinyatakan :
- “Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah :*
- Rp. 1.317.500.000 (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah).*
- 88.** Saat ini tidak ada pembayaran angsuran apapun yang dilakukan Para Penggugat sehingga nilai *outstanding* hutang Para Penggugat karena bunga dan denda keterlambatan juga semakin membengkak dari waktu ke waktu, yang dapat saja melebihi nilai penjaminan sebesar Rp. 1.317.500.000,-, padahal nilai tanah tersebut sebesar Rp. 1.506.000.000,-.
- 89.** Dengan demikian artinya dalam hal Tergugat mengeksekusi Hak Tanggungan dan I terjual sesuai nilai tanah yaitu sebesar Rp. 1.506.000.000,- dan hutang Para Penggugat adalah sebesar Rp. 801.637.188,20,- sebagaimana termuat dalam Somasi III maka Tergugat hanya bisa mengambil sebesar jumlah *outstanding* yaitu Rp. 801.637.188,20,- sedangkan sisanya sebesar ± Rp 700 juta harus diserahkan kepada Para Penggugat. Dengan demikian artinya tidak seluruh nilai penjaminan sebesar Rp. 1.317.500.000,- akan diambil seluruhnya oleh Tergugat.



90. Demikian juga sebaliknya, apabila hutang Para Penggugat terus membengkak karena bunga dan denda keterlambatan hingga melebihi nilai penjaminan hak tanggungan sebesar Rp. 1.317.500.000,-, maka yang dapat diambil oleh Tergugat hanya sampai dengan jumlah maksimal nilai penjaminan sebesar Rp. 1.317.500.000,-.
91. Berdasarkan hal-hal yang Tergugat uraikan di atas, maka sudah sepatutnya dalil Para Penggugat yang tidak terima nilai penjaminan dalam APHT No. 618/2013 lebih besar daripada nilai fasilitas kredit dalam Perjanjian Kredit No. 007 dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

Tentang APHT No. 618/2013 Yang Telah Ditindaklanjuti Dengan Pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan Memiliki Kekuatan Eksekusitorial

92. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada butir 11 dan butir 15 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan Hak Tanggungan atas Obyek Sengketa menjadi batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.
93. Sebagaimana uraian-uraian di atas, telah terbukti bahwa pembebanan hak tanggungan atas objek sengketa antara Para Penggugat dan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan UUHT, dimana didahului dengan adanya kesepakatan sebagaimana Perjanjian Kredit No. 007, pembuatan APHT No. 618/2013 di Turut Tergugat I, yang kemudian didaftarkan di Turut Tergugat III berdasarkan Pasal 13 UUHT dimana oleh Turut Tergugat III telah dikeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2887/2013/ Kota Bogor ("**Sertipikat HT**").
94. Ketentuan Pasal 14 UUHT mengatur :
- 1) *Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
 - 2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".*
 - 3) *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.*



95. Berdasarkan ketentuan Pasal 14 UUHT di atas, oleh karena dalam perkara *a quo* telah terbit Sertifikat HT yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", maka Sertifikat HT memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan atas tanah objek sengketa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 007, APHT No. 618/2013 dan Sertifikat HT memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan atau Objek Sengketa oleh karena Para Penggugat selaku debitur telah cidera janji/lalai dalam melaksanakan kewajiban membayar angsuran terhadap Tergugat.
96. Lebih lanjut lagi, sesuai Pasal 14 ayat (3) UUHT di atas, Sertifikat HT merupakan pengganti dari Grosse Akte Hypotheek sehingga dalil Para Penggugat seharusnya dibuat surat hipotik dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia.
97. Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka terbukti bahwa tuntutan Para Penggugat mengenai pembatalan pembebanan hak tanggungan terhadap obyek sengketa sehingga tidak memiliki kekuatan hukum eksekutorial adalah tidak berdasar sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak tuntutan Para Penggugat tersebut.

Tentang Tergugat Dapat Mengeksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan APHT No. 618/2013 dan Sertifikat HT Dengan Wanprestasinya Para Penggugat Sehingga Proses Lelang atas Objek Sengketa/Objek Hak Tanggungan Telah Sesuai Dengan Hukum yang Berlaku

98. Sebagaimana yang Tergugat kemukakan di atas, Para Penggugat telah cidera janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Kredit No. 007 karena hanya melakukan 62 kali angsuran dari 120 kali angsuran yang disepakati dalam Perjanjian Kredit No. 007. Lebih lanjut lagi, Tergugat juga telah beberapa kali menyampaikan somasi sehingga sesuai Pasal 1238 KUHPerdara maka Para Penggugat telah cidera janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Kredit No. 007.
99. Ketentuan Pasal 6 UUHT mengatur :
- "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas*



kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

100. Ketentuan Pasal 14 UUHT mengatur :

- 1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
- 3) 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.

101. Ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT mengatur :

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau,
- a. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2, objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.”

102. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT Jo. Pasal 14 UUHT Jo. Pasal 20 ayat 1 UUHT, maka Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan atas tanah objek sengketa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 007, APHT No. 618/2013 dan Sertipikat HT, memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan yakni Objek Sengketa oleh karena Penggugat selaku debitor telah cidera janji/lalai dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya.

103. Dengan demikian oleh karena Para Penggugat telah terbukti cidera janji (wanprestasi) maka Tergugat dapat mengeksekusi Hak Tanggungan dengan cara pelelangan di muka umum.

104. Tergugat menolak dengan tegas dalil butir 7 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya meminta Turut Tergugat II untuk tidak menerima permohonan



lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa atas permintaan Tergugat serta Turut Tergugat III tidak menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

- 105.** M. Yahya harahap dalam bukunya "*Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*", Edisi Kedua, halaman 11, menyatakan :

"Pengecualian lain adalah eksekusi atas HT berdasarkan UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Eksekusi atas JF berdasarkan UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Terhadap kedua produk ini, pihak kreditor dapat langsung meminta eksekusi atas objek barang HT dan JF apabila debitur melakukan wanprestasi membayar angsuran utang pokok atau bunga pinjaman. Bahkan dimungkinkan kreditor melakukan eksekusi penjualan lelang melalui kantor lelang tanpa campur tangan pengadilan apabila diperjanjikan klausul "kuasa untuk menjual sesuatu" (eitenmachtige verkoop)".

- 106.** Ketentuan Pasal 2 butir (4) APHT No. 618/2013 mengatur :

"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan*
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat*



Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

- 107.** Berdasarkan doktrin dan ketentuan Pasal 2 butir (4) APHT No. 618/2013 di atas, maka Tergugat sebagai penerima hak tanggungan yang telah mendapatkan kuasa untuk menjual dari Para Penggugat, berhak untuk melakukan eksekusi penjualan lelang atas objek hak tanggungan atau objek aengketa tanpa melalui pengadilan oleh karena Para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pembayaran angsuran.
- 108.** Lebih lanjut, oleh karena Para Penggugat terbukti telah ingkar janji/wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit No. 007, maka Tergugat melakukan upaya hukum eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan objek hak tanggungan *in casu* objek sengketa dengan cara penjualan melalui Turut Tergugat II sebagaimana ketentuan Pasal 6 Jo Pasal 14 Jo Pasal 20 ayat 1 UUHT.
- 109.** Ketentuan Pasal 1 ayat (1) PMK No. 27/2016 mengatur :
“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga yang tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang”.
- 110.** Ketentuan Pasal 1 ayat (4) PMK No. 27/ 2016 mengatur :
“Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.”
- 111.** Ketentuan Pasal 6 PMK No. 27/ 2016 mengatur :
“Lelang Eksekusi terdiri dari :
a. *Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);*
b. *Lelang Eksekusi Pengadilan;*
c. *Lelang Eksekusi pajak;*
d. *Lelang Eksekusi harta pailit;*
e. **Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);**
f. *.....,dst.”*
- 112.** Ketentuan Pasal 11 PMK No. 27/ 2016, mengatur :



“Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.”

- 113.** Berdasarkan ketentuan Pasal 11 PMK No. 27/2016 maka terhadap barang *in casu* objek hak tanggungan yang akan dilelang melalui KPKNL, penjual harus mengajukan surat permohonan lelang dengan dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL.
- 114.** Lebih lanjut, Tergugat mengirimkan Surat Nomor :1614/JKT-PA/SCG/VII/2019 tanggal 23 Juli 2019 perihal Permohonan Lelang Eksekusi berdasarkan Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 dan permintaan bantuan penerbitan SKPT kepada Turut Tergugat II. Selain itu, Tergugat menunjuk PT. Mutiara Auction sebagai balai lelang swasta untuk menyiapkan seluruh persyaratan untuk pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* berdasarkan Surat No. 0001/JKT-PA/SCG/II/2020 tanggal 6 Januari 2020 perihal Surat Perintah Kerja.
- 115.** Selanjutnya Turut Tergugat II menetapkan jadwal lelang yaitu pada hari Selasa tanggal 19 November 2019 di Tempat Lelang Turut Tergugat III sebagaimana Surat No : S-4844/WKN.08/KNL.03/2019 tanggal 27 September 2019.
- 116.** Mohon akta bahwa Para Penggugat mengakui bahwa Para Penggugat telah menerima surat pemberitahuan pelaksanaan lelang dari Tergugat sebagaimana butir 4 Gugatan *a quo*.
- 117.** Atas penetapan jadwal tersebut, Tergugat telah mengirimkan Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi kepada Para Penggugat melalui Surat No. 2450/JKT-PA/SCG/X/2019 tertanggal 8 Oktober 2019 dan diumumkan di Surat Kabar Harian Bogor Kota Terbit tanggal 5 November 2019.
- 118.** Faktanya, terhadap pelaksanaan lelang pada tanggal 19 November 2019 tersebut, belum ada peminat terhadap objek lelang atau objek eksekusi.
- 119.** Berdasarkan uraian di atas, maka proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat II telah sesuai dengan hukum yang berlaku sehingga sepatutnya dalil Para Penggugat yang meminta Turut Tergugat II untuk



tidak menerima permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa atas permintaan Tergugat serta Turut Tergugat III tidak menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan lelang eksekusi Hak Tanggungan dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

Tentang Para Penggugat Menggunakan Dasar Hukum Surat Direksi Bank Indonesia Yang Telah Dicabut Sebagai Dasar Hukum Restrukturisasi Kredit

- 120.** Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada butir 10 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan bahwa tindakan Tergugat yang tidak memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum karena melanggar ketentuan Bank Indonesia perihal Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi sebagaimana diatur dalam Surat Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998.
- 121.** Ketentuan Pasal 76 ayat (1) butir (d) Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum (“**PBI No. 7/2005**”), mengatur :
- “Dengan dikeluarkannya Peraturan Bank Indonesia ini maka :*
- d. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit, khusus untuk Bank Umum yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional;*
- dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.”*
- 122.** Berdasarkan ketentuan Pasal 76 ayat (1) butir (d) PBI No. 7/2005 di atas maka terbukti bahwa Surat Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 telah dicabut dan tidak berlaku, sehingga Surat Direksi Bank Indonesia yang menjadi dasar Para Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum, sehingga sepatutnya dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

Tentang Restrukturisasi Kredit Para Penggugat Tidak Memenuhi Ketentuan Peraturan Sektor Perbankan Yang Berlaku Terkait Restrukturisasi Kredit

- 123.** Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada butir 5, butir 7, dan butir 10 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa tindakan



Tergugat yang tidak memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum dimana telah melanggar ketentuan Bank Indonesia perihal Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi sesuai dengan Surat Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 dan menuntut Penggugat untuk memberikan restrukturisasi kredit terhadap Para Penggugat.

124. Faktanya, Tergugat tidak pernah menerima Surat Permohonan Restrukturisasi Kredit dari Para Penggugat. Oleh karena itu, Tergugat mensomir Para Penggugat untuk membuktikan adanya surat permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat.

125. Sebagaimana yang Tergugat kemukakan di atas, ketentuan terkait dengan Restrukturisasi Kredit tidak mengacu pada Surat Direksi Bank Indonesia nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat oleh karena terbukti bahwa ketentuan tersebut telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Saat ini, ketentuan mengenai restrukturisasi kredit yang berlaku adalah mengacu pada:

- a. Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (“PBI NO.14/ 2012”);
- b. Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/28/DPNP tahun 2013 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (“SE BI No. 15/2013”);
- c. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati-hatian dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum (“POJK No. 11/2015”).

126. Ketentuan Pasal 52 PBI No. 14/2012 mengatur:

*“Bank **hanya dapat** melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:*

- a. *debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan*
- b. *debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.”*

127. Ketentuan Bagian XI tentang Restrukturisasi Kredit Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tahun 2013 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (“SE BI No. 15/2013”) mengatur :



“Dalam rangka meminimalkan potensi kerugian akibat debitur bermasalah, **Bank dapat melakukan Restrukturisasi Kredit atas debitur yang mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga sepanjang debitur yang bersangkutan masih memiliki proseppek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi. Restrukturisasi Kredit dimaksud dilaksanakan dengan prinsip kehati-hatian dan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku.**”

- 128.** Berdasarkan ketentuan Pasal 52 PBI No.14/2012 Jo. Bagian XI SE BI No. 15/2013, maka pemberian restrukturisasi kredit dari Bank *in casu* Tergugat selaku kreditur kepada Debitur *in casu* Para Penggugat merupakan **Hak dari Tergugat dan bukan merupakan kewajiban.**
- 129.** Berdasarkan ketentuan Pasal 52 PBI No. 14/2012, maka telah terang benderang permohonan restrukturisasi yang diajukan debitur dapat disetujui bank apabila memenuhi syarat kumulatif yang seluruhnya harus terpenuhi, yaitu :
- Debitur mengalami kesulitan melakukan pembayaran pokok dan/atau bunga; dan,
 - Debitur dinilai memiliki prospek usaha yang bagus.
- 130.** Mohon akta bahwa Para Penggugat mengakui sendiri pada butir 4 halaman 2 Gugatan *a quo* bahwa Penggugat mengalami kesulitan keuangan dan ingin berhijrah meninggalkan riba sehingga Para Penggugat telah menunggak dan tidak dapat melakukan pembayaran atas kewajiban kredit sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit No. 007.
- 131.** Berdasarkan pengakuan Para Penggugat di atas, bahwa Para Penggugat telah mengalami kesulitan keuangan dan **ingin berhijrah meninggalkan riba,** sehingga dengan demikian terbukti bahwa restrukturisasi kredit Para Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 52 PBI No. 14/2012, yaitu :
- Para Penggugat mengalami kesulitan keuangan yang artinya Para Penggugat tidak memiliki prospek usaha bagus. Lebih lanjut lagi, kredit yang diberikan kepada Para Penggugat adalah kredit konsumtif, yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR), bukan kredit produktif seperti kredit modal kerja kerja. Dengan demikian tentunya kredit konsumtif



seperti KPR tidak memenuhi syarat “memiliki prospek usaha bagus” karena tujuannya adalah untuk kegiatan konsumtif.

b. Ingin berhijrah meninggalkan riba, artinya Para Penggugat tidak mau lagi membayar bunga dan denda keterlambatan. Dengan demikian Para Penggugat telah mengingkari kesepakatan dalam Perjanjian Kredit No. 007 yang telah menyepakati bunga dan denda keterlambatan.

132. Dengan demikian Para Penggugat tidak memiliki itikad baik dalam memenuhi kewajibannya dimana Para Penggugat yang selalu menghindar, tidak pernah menanggapi surat somasi atau peringatan dari Tergugat dan mengajukan dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengadagada yang tidak dapat dipertanggung jawabkan.

133. Ketentuan Pasal 1 ayat 4 POJK No. 11/2015 mengatur :

“Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :

- a. *penurunan suku bunga Kredit;*
- b. *perpanjangan jangka waktu Kredit;*
- c. *pengurangan tunggakan bunga Kredit;*
- d. *pengurangan tunggakan pokok Kredit;*
- e. *penambahan fasilitas Kredit; dan/atau*
- f. *konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.*

134. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 4 POJK No. 11/2015 di atas, maka bentuk-bentuk restrukturisasi kredit hanya berupa: (a) penurunan suku bunga Kredit, atau; (b) perpanjangan jangka waktu Kredit, atau; (c) pengurangan tunggakan bunga Kredit, atau; (d) pengurangan tunggakan pokok Kredit, atau; (e) penambahan fasilitas Kredit, atau; (f) konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

135. Petitum Para Penggugat pada butir 6 Gugatan *a quo*, menyatakan :

“Menghukum Tergugat untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada Penggugat, antara lain :

- b. *Para Penggugat diberikan kesempatan menjual aset miliknya sendiri yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo serta aset-aset lainnya*



- 136.** Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 4 POJK No. 11/2015, tidak ada bentuk restrukturisasi kredit berupa debitur (Para Penggugat) menjual sendiri asetnya yang menjadi jaminan pihak bank. Dengan demikian sudah sepatutnya dalil tersebut dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia.
- 137.** Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat uraikan di atas, maka sudah sepatutnya tuntutan Para Penggugat agar Tergugat dihukum memberikan restrukturisasi kredit sebagaimana petitum butir 6 Gugatan *a quo* ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

Tentang Tidak Adanya Penyalahgunaan Keadaan Terkait Kesepakatan Dalam Perjanjian Kredit No. 007

- 138.** Tergugat menolak dengan tegas dalil butir 16 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan telah melakukan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandingheden*) karena Tergugat menolak permohonan pelunasan hutang pokok secara bertahap serta tidak memperoleh kesempatan menegosiasikan permohonan pelunasan hutang pokok tersebut.
- 139.** Tidak benar Para Penggugat meminta pelunasan hutang pokok secara bertahap. Sebagaimana yang Tergugat kemukakan di atas, yang diinginkan Para Penggugat adalah (i) keringanan pelunasan sisa hutang pokok di bawah baki debit SLIK, (ii) menjual sendiri jaminannya, dan (iii) menghapus denda dan bunga.
- 140.** Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandingheden*) adalah keadaan dimana seseorang dapat memaksa orang lain menyepakati suatu Perjanjian karena memiliki posisi tawar yang lebih tinggi sebagaimana doktrin dan yurisprudensi yang dikemukakan Para Penggugat dalam Gugatan *a quo*. Namun dalam hal ini, bukan kesepakatan yang telah terjadi yang dipermasalahan oleh Para Penggugat, melainkan proses renegotiasi kredit Para Penggugat yang sepenuhnya tunduk kepada asas konsensualisme. Apabila tidak tercapai kesepakatan, maka hal tersebut bukan merupakan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandingheden*) karena tidak ada Perjanjian yang dipaksakan Tergugat kepada Para Penggugat.
- 141.** Lebih jauh lagi, kesepakatan mengenai bunga dan denda keterlambatan ini terdapat dalam Perjanjian Kredit No. 007 antara Para Penggugat dan Tergugat. Dengan demikian logikanya andaikataupun benar *-quod non-* terdapat penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandingheden*)



sehingga Para Penggugat menyepakati bunga dan denda keterlambatan maka penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandingheden*) tersebut ada dalam memperoleh kesepakatan dalam Perjanjian Kredit No. 007 sehingga dapat dimintakan pembatalan Perjanjian. Namun dalam Gugatan *a quo*, perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat yang dimintakan dinyatakan batal demi hukum bukan Perjanjian Kredit No. 007, melainkan Perjanjian aksesoirnya yaitu APHT No. 618/2013 yang sama sekali tidak mengatur mengenai bunga dan denda keterlambatan, melainkan menyepakati mengenai jaminan yang sama sekali tidak didalilkan Para Penggugat terjadi penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandingheden*) guna memperoleh kesepakatan Para Penggugat dalam APHT No. 618/2013 tersebut.

- 142.** Berdasarkan hal-hal di atas maka sudah sepatutnya dalil Para Penggugat bahwa terdapat penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandingheden*) dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

Tentang Tidak Adanya Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat I

- 143.** Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 5 Gugatan *a quo* yang mendalilkan tindakan Tergugat selaku kreditur yang tidak memberikan restrukturisasi perbankan kepada Para penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
- 144.** Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 8 Gugatan *a quo* yang mendalilkan tindakan Tergugat membuat Perjanjian Kredit No. 007 dengan Penggugat dilandasi dengan itikad tidak baik karena mengandung unsur-unsur kecurangan (*bedrog*), tipu daya (*dwalling*) karena jumlah hutang Para Penggugat yang tidak pasti jumlah dan tidak tertentu nilainya dengan dibebani adanya bunga dan denda sehingga Perjanjian Kredit No. 007 tersebut melanggar Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
- 145.** Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 9 Gugatan *a quo* yang mendalilkan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat I yang tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang Para Penggugat yang pasti jumlahnya merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
- 146.** Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 12 Gugatan *a quo* yang mendalilkan tindakan Tergugat yang melakukan lelang eksekusi



Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa kepada Turut Tergugat II serta mengajukan permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

147. Berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat di atas, ada 3 peristiwa hukum terpisah yang didalilkan Para Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Sebagaimana yang Tergugat kemukakan dalam eksepsi yang merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini (*mutatis mutandis*), tidak jelas tindakan yang mana yang didalilkan Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum karena peristiwa tersebut merupakan peristiwa hukum yang terpisah satu sama lain.

148. Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, menyatakan :

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

149. Menurut Prof. Rosa Agustina, S.H., M.H., dkk., dalam bukunya *“Hukum Perikatan (Law Of Obligation)”*, hal.8, menyatakan :

“Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, suatu perbuatan dikatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur :

- a. Perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Ada kesalahan;
- d. Ada kerugian;
- e. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

150. Bahwa dalam perkara *a quo* unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) tersebut tidak terpenuhi sebagai berikut :

a. Unsur Perbuatan.

- i. Tergugat selaku Kreditur tidak memberikan restrukturisasi kredit terhadap hutang Para Penggugat karena memang tidak pernah ada permohonan restrukturisasi kredit dari Para Penggugat sehingga konsekwensinya tidak perlu ada yang ditindaklanjuti oleh Tergugat. Dengan demikian **unsur perbuatan terkait tidak diberikannya restrukturisasi kredit TIDAK TERPENUHI.**
- ii. Tergugat selaku Kreditur benar telah membuat Perjanjian Kredit No. 007 dengan Para Penggugat yang di dalamnya



disepakati mengenai bunga dan denda keterlambatan. Dengan demikian **unsur perbuatan terkait Perjanjian Kredit No. 007 yang menyepakati bunga dan denda keterlambatan TERPENUHI.**

iii. Akta pengakuan hutang adalah pernyataan yang dibuat oleh debitur (dalam hal ini adalah Para Penggugat), bukan oleh Tergugat yang merupakan kreditur. Dengan demikian **unsur perbuatan terkait Tergugat dan Turut Tergugat I yang tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang Para Penggugat secara pasti TIDAK TERPENUHI.**

iv. Benar Tergugat telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa kepada Turut Tergugat II serta mengajukan permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Dengan demikian **unsur perbuatan terkait lelang eksekusi Hak Tanggungan TERPENUHI.**

b. Unsur perbuatan melawan hukum.

i. Perbuatan hukum Tergugat selaku Kreditur yang tidak memberikan restrukturisasi kredit terhadap Para Penggugat **telah sesuai dengan hukum yang berlaku** oleh karena terbukti bahwa hutang Para Penggugat tidak layak dan tidak memenuhi syarat pemberian restrukturisasi kredit sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 52 PBI No. 14/2012 dimana pemberian restrukturisasi kredit terhadap Para Penggugat merupakan hak mutlak dari Tergugat selaku kreditur/bank sebagaimana ketentuan Pasal 52 PBI No.14/2012 Jo. Bagian XI SE BI No. 15/2013. Lebih lanjut, faktanya Para Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan restrukturisasi kredit atas hutangnya kepada Tergugat.

Berdasarkan uraian di atas, maka terbukti bahwa perbuatan hukum Tergugat telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga **unsur perbuatan melawan hukum terkait restrukturisasi kredit TIDAK TERPENUHI.**

ii. Perbuatan Tergugat selaku Kreditur membuat Perjanjian Kredit No. 007 yang menyepakati mengenai bunga dan denda



keterlambatan merupakan kesepakatan kontraktual dengan Para Penggugat sehingga memenuhi syarat sah Perjanjian sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta.

Lebih lanjut lagi, berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat 3.1 Akta No. 40/2017 Jo. Pasal 1 angka 2 UU Perbankan Jo. Pasal 1 angka 11 UU Perbankan Jo. Pasal 5 ayat 1 UU Perbankan Jo. Pasal 6 huruf b UU Perbankan, maka Tergugat selaku bank umum yang kegiatan usahanya salah satunya adalah memberikan kredit termasuk dalam kategori **Bank Konvensional**, dimana pengenaan bunga maupun denda keterlambatan kepada nasabah/debiturnya diperbolehkan oleh hukum, oleh karenanya Perjanjian Kredit No. 007 antara Para Penggugat dan Tergugat adalah sah dan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi Para Penggugat dan Tergugat. Dengan demikian **unsur perbuatan melawan hukum terkait Perjanjian Kredit No. 007 yang memuat bunga dan denda keterlambatan TIDAK TERPENUHI.**

- iii. Tergugat dan Turut Tergugat I tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang Para Penggugat sebagai Debitur secara pasti jumlahnya dan tertentu nilainya kepada Tergugat sebagai Kreditur bukan merupakan prosedur hukum pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT. Bahwa pemberian hak tanggungan antara Para Penggugat dan Tergugat telah didahului dengan adanya Perjanjian Kredit No. 007 sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT, dimana selanjutnya Para Penggugat dan Tergugat telah membuat APHT No. 618/2013 sebagaimana perintah Undang-Undang dalam ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT. Dengan demikian, terbukti bahwa UUHT tidak ada kewajiban untuk membuat akta pengakuan hutang. Lebih lanjut, APHT No. 618/2013 telah menguraikan hutang Para Penggugat terhadap Tergugat secara jelas dan lengkap sebagaimana ketentuan Pasal 11 UUHT. Dengan demikian **unsur perbuatan melawan hukum terkait akta pengakuan hutang TIDAK TERPENUHI.**
- iv. Bahwa dalam perkara *a quo* telah terbit Sertifikat HT yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN



BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, maka sesuai Pasal 14 UUHT, Sertifikat HT memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT Jo. Pasal 14 UUHT Jo. Pasal 20 ayat 1 UUHT, Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan atas tanah objek sengketa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 007, APHT No. 618/2013, dan Sertipikat HT memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan atau Objek Sengketa dengan cara pelelangan di muka umum karena Penggugat selaku debitor telah cidera janji/lalai dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya, yaitu melaksanakan kewajiban membayar angsuran terhadap Tergugat. Dengan demikian **unsur perbuatan melawan hukum terkait pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan TIDAK TERPENUHI.**

c. Unsur ada kesalahan,

- i. Oleh karena terbukti bahwa perbuatan hukum tidak memberikan restruturisasi kredit karena tidak ada permohonan dari Para Penggugat sehingga tidak ada yang perlu dtindaklanjuti oleh Tergugat dan hutang Para Penggugat tidak layak dan tidak memenuhi syarat pemberian restrukturisasi kredit sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 52 PBI No. 14/2012, maka **unsur ada kesalahan terkait restrukturisasi kredit TIDAK TERPENUHI.**
- ii. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat selaku Kreditur membuat Perjanjian Kredit No. 007 yang menyepakati mengenai bunga dan denda keterlambatan merupakan kesepakatan kontraktual dengan Para Penggugat sehingga memenuhi syarat sah Perjanjian sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka dengan demikian **unsur ada kesalahan terkait Perjanjian Kredit No. 007 yang memuat bunga dan denda keterlambatan TIDAK TERPENUHI.**
- iii. Bahwa oleh karena di dalam UUHT tidak ada kewajiban untuk membuat akta pengakuan hutang dan APHT No. 618/2013



telah menguraikan hutang Para Penggugat terhadap Tergugat secara jelas dan lengkap sebagaimana ketentuan Pasal 11 UUHT, maka dengan demikian **unsur ada kesalahan terkait akta pengakuan hutang TIDAK TERPENUHI.**

iv. Bahwa oleh karena sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT Jo. Pasal 14 UUHT Jo. Pasal 20 ayat 1 UUHT, Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan atas tanah Objek Sengketa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 007, APHT No. 618/2013, dan Sertipikat HT memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan atau Objek Sengketa dengan cara pelelangan di muka umum karena Penggugat selaku debitor telah cidera janji/lalai dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya, yaitu melaksanakan kewajiban membayar angsuran terhadap Tergugat, maka dengan demikian **unsur ada kesalahan terkait pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan TIDAK TERPENUHI.**

d. Unsur ada kerugian.

Oleh karena terbukti bahwa tindakan-tindakan Tergugat tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dan unsur kesalahan dan fakta bahwa Para Penggugat tidak menuntut ganti kerugian baik materil maupun immaterial terhadap Tergugat, dengan demikian unsur ada kerugian **TIDAK TERPENUHI.**

e. Unsur hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Oleh karena unsur perbuatan melawan hukum dan unsur kerugian tidak terpenuhi maka konsekuensi logisnya adalah unsur hubungan kasualitas antara perbuatan dengan kerugian juga **TIDAK TERPENUHI.**

151. Berdasarkan uraian di atas, oleh karena telah jelas faktanya Tergugat dan Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sehingga sudah sepatutnya Gugatan *a quo* Penggugat ditolak untuk seluruhnya oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

Tentang Doktrin Dan Yurisprudensi Yang Dikemukakan Para Penggugat Sudah Tidak Relevan Dengan Aturan Hukum Yang Berlaku Saat ini

152. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 12, butir 15, dan butir 16 yang mengutip doktrin dan yurisprudensi sebelum diberlakukannya UU Hak Tanggungan sehingga doktrin dan yurisprudensi



tersebut sudah tidak relevan lagi dengan keadaan hukum saat ini. Oleh karenanya sudah sepatutnya doktrin dan yurisprudensi tersebut dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

Tentang Sita Persamaan Yang Tidak Berdasar

153. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 17 Gugatan a quo yang memohon dilakukannya sita persamaan terhadap Objek Sengketa.

154. Dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Mahkamah Agung, hal. 84-84, dinyatakan :

Butir 1:

“Sita Persamaan atau Vergelijke Beslag, diatur dalam Pasal 463 R.V sebagai berikut:

“Apabila juru sita akan melakukan penyitaan dan menemukan barang-barang yang akan disita sebelumnya telah disita, maka juru sita tidak dapat melakukan penyitaan lagi, namun juru sita mempunyai wewenang untuk mempersamakan barang-barang yang disita dengan Berita Acara Penyitaan yang harus diperlihatkan oleh tersita kepadanya. Juru sita kemudian dapat menyita barang-barang yang tidak disebut dalam Berita Acara itu dan segera kepada penyita pertama untuk menjual barang-barang tersebut secara bersamaan dalam waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 466 RV. Berita Acara sita persamaan ini berlaku sebagai sarana pencegahan hasil lelang kepada penyita pertama.”

Butir 10 :

“Apabila sita jaminan (sita jaminan utama) telah menjadi sita eksekutorial dilelang atau sudah dieksekusi riil, maka sita persamaan dengan sendirinya menjadi hapus demi hukum.”

Butir 11 :

“Apabila sita jaminan (sita jaminan utama) dicabut atau dinyatakan tidak berkekuatan hukum, maka sita persamaan sesuai dengan urutannya menjadi sita jaminan (sita jaminan utama).”

155. Berdasarkan Buku II MA tersebut, maka sita persamaan hanya dapat diajukan terhadap Obyek Sengketa yang telah diletakkan sita jaminan terlebih dahulu. Sedangkan dalam perkara a quo belum pernah diletakkan sita jaminan terhadap tanah SHM No. 3820/Kedung Badak,



sehingga tidak dapat diajukan sita persamaan terhadap tanah SHM No. 3820/Kedung Badak tersebut.

156. Dalam perkara *a quo*, terhadap tanah SHM No. 3820/Kedung Badak dibebankan Hak Tanggungan yang merupakan hal yang berbeda dengan sita jaminan.
157. Berdasarkan uraian tersebut maka sudah sepatutnya petitum butir 2 Gugatan *a quo* yang menuntut dinyatakan sah dan berharga sita persamaan terhadap Obyek Sengketa ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

Tentang Tuntutan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbar Bij Voorad*) Para Penggugat Patut Ditolak Karena Bertentangan Dengan Aturan Hukum Yang Berlaku

158. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 18 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk mengabulkan agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun terdapat perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi (*Uitvoerbar Bij Voorad*).
159. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbar Bij Voorad*) dan provisionil (“SEMA No. 4/2001”) menyatakan bahwa :
*“Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbar Bij Voorad*) dan provisionil terutama berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (*Uitvoerbar Bij Voorad*) tersebut.”*
160. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbar Bij Voorad*) dan provisionil (“SEMA No. 3/2000”) menyatakan:
*“Mahkamah Agung memerintahkan kepada para Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama serta para Hakim pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama untuk mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) dan tuntutan Provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 ayat (1) Reglemen Indonesia yang diperbaharui (HIR)...”*



- 161.** Ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Penjelasan dari Pasal 180 ayat (1) HIR menyatakan :

"Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau banding, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan.

Akan tetapi hal menjalankan dahulu, keputusan ini sekali-kali tidak dapat menyebabkan orang disanderakan.

Penjelasan:

Ada anggapan, bahwa keputusan hakim itu baru dapat dijalankan, baik dengan jalan penagihan, penyitaan atau penyanderaan, maupun dengan jalan paksaan langsung, ialah sesudahnya keputusan itu memperoleh kekuatan yang pasti, yaitu setelah lampau waktu buat mengadakan perlawanan naik banding atau kasasi. Keharusan menunggu ini sesungguhnya dapat menimbulkan kesukaran.

Dari bunyi pasal 180 ini ternyata bahwa Pengadilan Negeri boleh memerintahkan supaya keputusan hakim itu dijalankan dahulu, walaupun pihak yang kalah membantah keputusan itu atau naik banding. Apakah hakim boleh memerintahkan menjalankan keputusan dengan segera tanpa diminta oleh yang berkepentingan? Di dalam HIR tidak ada ketentuan tentang hal itu. Mr. R. Tresna dalam bukunya "HIR" menjelaskan, bahwa menurut pendapat umum yang juga diikuti di dalam praktek pengadilan, hal itu tidak diperkenankan. Oleh karena itu dianjurkan sebaiknya di dalam surat gugatan dicantumkan permintaan itu, agar di kemudian hari tidak harus mengalami kekecewaan.

Sekarang bagaimanakah akibatnya, apabila keputusan yang telah dijalankan dengan segera itu, di dalam pemeriksaan banding dibatalkan? Sudah barang tentu karena ada pembatalan itu maka keputusan hakim semula harus dianggap tidak ada, dan harus diadakan pemulihan terhadap apa yang sudah dijalankan, artinya kedua belah pihak harus dikembalikan kepada keadaan semula."



162. Bahwa dalam perkara *a quo*, yang berhutang adalah Para Penggugat kepada Tergugat sehingga bukan perkara hutang-piutang yang dimaksud dalam Sema di atas, bukan merupakan gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik, bukan merupakan gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan, bukan merupakan gugatan yang didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan bukan merupakan gugatan mengenai *bezitsrecht*.
163. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka jelas bahwa Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Para Penggugat sama sekali tidak sesuai dengan ketentuan SEMA No. 3/2000 dan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Penjelasan dari Pasal 180 ayat (1) HIR di atas dan oleh karenanya, Majelis Hakim sangat patut dan beralasan hukum untuk menolak dalil dan permohonan Para Penggugat yang mendalilkan dan memohon agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun terdapat upaya hukum berupa perlawanan (*verzet*), Banding ataupun Kasasi.

Tentang Tuntutan Provisi Yang Diajukan Para Penggugat Tidak Berdasar

164. Tergugat menolak dengan tegas petitum Dalam Provisi yang diajukan Para Penggugat dalam Gugatan *a quo*.
165. Dalam Gugatan *a quo*, Para Penggugat sama sekali tidak mendalilkan permohonan provisi namun dalam petitum menuntut provisi yaitu (a) menyatakan Turut Tergugat II untuk tidak menerima dan memproses atau menanggguhkan permintaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dari Tergugat, dan (b) Menyatakan Turut Tergugat II untuk tidak mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
166. Ketentuan Pasal 14 PMK No. 27/ 2016 menyatakan :
“*Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.*”
167. Ketentuan Pasal 27 PMK No. 27/ 2016 menyatakan :



“Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan”.

168. Ketentuan Pasal 31 PMK No. 27/2016 menyatakan :

“Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :

- a. *keadaan memaksa (force majeure) atau kahar; atau*
- b. *terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang.*

169. Berdasarkan ketentuan Pasal 14 dan Pasal 27 PMK No. 27/2016, maka suatu proses lelang tidak dapat dibatalkan atau pun ditangguhkan oleh Debitur/Tereksekusi *in casu* Para Penggugat. Adapun yang dapat melakukan pembatalan atau penangguhan terhadap suatu proses lelang adalah pihak lain yang memiliki kepentingan dalam hal kepemilikan dan Penjual *in casu* Tergugat serta Pejabat Lelang itu sendiri atau Turut Tergugat II dengan alasan-alasan sebagaimana diatur dalam Pasal 31 PMK No. 27/2016 di atas.

170. Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka terbukti bahwa tuntutan provisi Para Penggugat mengenai penangguhan lelang terhadap objek sengketa dan larangan dikeluarkannya SKPT adalah tidak berdasar dan patut untuk ditolak karena Para Penggugat sebagai tereksekusi/debitur tidak memiliki hak untuk mengajukan pembatalan atau penangguhan atas proses lelang yang dilaksanakan.

Berdasarkan hal-hal yang Tergugat uraikan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi yang diajukan Para Penggugat.

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi yang diajukan Tergugat.
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.



Atau,

apabila Majelis Hakim berpandangan lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

I. DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Obscuur Libel.

1. Bahwa pada surat gugatan Penggugat didalam positanya terdapat kontradiksi dan mengada-ngada yaitu antara posita angka1 halaman 2 dengan positaangka 8 halaman 4. Pada posita angka 1 dijelaskan bahwa Para Penggugat sebagai Debitur telah menandatangani Perjanjian Kredit Nomor : 007/NKR/BGR/III/13 tanggal 28 Maret 2013 dengan Tergugat sebagai Kreditur yaitu kredit kepemilikan rumah sebesar Rp. 1.054.000.000,- yang masa perjanjian kreditnya berakhir sampai dengan 28 Mart 2023. Pada Perjanjian Kredit dibawah tangan yang bermaterai cukup tersebut dijelaskan pinjaman kredit dicover oleh jaminan berupa Sertifikat SHM seluas 69 M2 di Tanah Sareal, Kota Bogor dengan Nilai Penjaminan sebesar Rp. 1.317..500.000,-. Isi dari PerjanjianKredit yang telah disetujui oleh para pihak tersebut kemudian menjadi dasar dari diterbitkannya SKMHT/Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor : 114/2013 tanggal Maret 28 2013 oleh Notaris Natalia Lini Handayani,SH / Turut Tergugat I dan APHT/Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 618/2013 tanggal 20 Juni 2013 oleh Notaris Natalia Lini Handayani,SH / Turut Tergugat I. Selanjutnya pada gugatan aquo posita angk 8 halaman 4 Penggugat secara mengada-ngada mendalilkan bahwa Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan tidak ada APHT/Akta Pengakuan Hak Tanggungan yang memuat jumlah hutang yang pasti dan tertentu nilainya. Padahal dasar dari SKMHT dan APHT adalah Perjanjian Kredit itu sendiri.Dengan demikian maka gugatan aquo adalah obscuur libel/ tidak jelas dan tidak berdasar hukum,sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk di tolak atau setidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima sebagaimana Yurisprudensi MA tertanggal 10 desember 1970 N0. 492 K/Sip/1970 jo Yurisprudensi MA RI tgl 21 agustus 1974 No. 565 K/Sip/1973 yang menyatakan "Bahwa gugatan yang tidak sempurna, setidaknya apa yang dituntut kurang jelas, harus dinyatakan tidak dapat diterima" ;

II. DALAM PROVISI



Bahwa Turut Tergugat I menolak permohonan provisi Penggugat karena permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat tidak didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku mengenai Provisi yakni SEMA No. 3 tahun 2000. Dengan demikian permohonan sudah sepatutnya untuk ditolak.

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Turut Tergugat I dalam eksepsi, merupakan bagian tak terpisahkan dengan pokok perkara agar menjadi pertimbangan dalam pengambilan putusan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo ;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Turut Tergugat I;
3. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 8 ,9 dan 16 tentang perbuatan melawan hukum. Turut Tergugat I perlu menegaskan bahwa Akta Notaril yang telah dibuat oleh Turut Tergugat I sudah dilakukan dengan benar sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris yakni Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 dan sesuai dengan kewenangan yang melekat pada Turut Tergugat I selaku Notaris/ PPAT, sehingga dalil Pengugat bahwa Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasarkan hukum dan sudah sepatutnya untuk ditolak ;
4. Bahwa Turut Tergugat I membuat SKMHT/Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 114/2013 tanggal Maret 28 2013 dan APHT/Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 618/2013 tanggal 20 Juni 2013 berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : .007/NKR/BGR/III/13 yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup antara Para Penggugat selaku debitur dan Tergugat selaku kreditur tertanggal 28 Maret 2013 sebesar Rp. 1.054.000.000,-. dengan nilai Tanggungan sebesar Rp. 1.317.500.000,-. dengan obyek Hak Tanggungan sebagai berikut :

- Hak : SHM (Sertifikat Hak Milik)
- Nomor : 3820
- Jalan : KH. Sholeh Iskandar Blok A Nomor 12A,
- Kelurahan : Kedung Badak,
- Kecamatan: Tanah Sareal,
- Kota : Bogor
- Propinsi : Jawa Barat.



-Luas : 69 m2

-Surat Ukur : tanggal 3 Agustus 2012 Nomor : 97/Kedung Badak/2012.

-Terdaftar : atas nama ARTI YUSTINAH

5. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I terhadap akta Notariil in casu telah sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Oleh karena Turut Tergugat I telah membuat akta Notariil sesuai dengan peraturan perundangan tersebut di atas, maka adalah sangat tidak beralasan hukum apabila Penggugat menyatakan bahwa Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya. Dengan demikian sudah sepatutnya apabila gugatan Penggugat untuk di tolak atau setidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima ;
6. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas, permohonan Penggugat posita halaman 14 angka 17 yang memohonkan sita persamaan (vergelijkend beslaag) atas obyek perkara karena gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obsuur libel) ;
7. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil/ dasar gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya permohonan penggugat pada posita halaman 14 angka 18 tentang putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) tidak berdasar dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni SEMA No. 3 tahun 2000. Dengan demikian posita dan petitum sudah sepatutnya untuk ditolak ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas baik dalam Eksepsi, Provisi, maupun dalam Pokok Perkara, maka Turut Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk memutus sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi dari Turut Tergugat I ;
2. Menolak permohonan provisi dan gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut :



Dalam Eksepsi :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat di dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. **Eksepsi *Persona Standi Non Judicio***
 - a. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Turut Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru, karena tidak dikaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat, yang merupakan Instansi atasan dari Turut Tergugat II.
 - b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan yang merupakan bagian dari Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat. Oleh karena itu Turut Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya.
 - c. Bahwa oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, melainkan hanya merupakan suatu badan hukum yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus dipertanggungjawabkan kepada atasannya tersebut, maka dalam hal adanya tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya. (*Vide* Pasal 6 R.v.).
 - d. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.



2. Bahwa yang menjadi dasar diajukannya gugatan *a quo* oleh Para Penggugat adalah terkait adanya permasalahan utang piutang antara Para Penggugat sebagai debitur dengan PT Bank CIMB Niaga, Tbk. *in casu* Tergugat selaku Kreditur, dimana keduanya terikat dalam perjanjian kredit Nomor 007/NKR/BGR/III/13 tanggal 28 Maret 2013. Adapun dilibatkannya Turut Tergugat II dalam perkara *a quo* terkait adanya lelang eksekusi hak tanggungan atas SHM Nomor 3820 seluas 69 M2 yang terletak di Kelurahan Kedung Badak Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor (**obyek perkara**) yang merupakan jaminan atas utang Para Penggugat kepada Tergugat.
3. Bahwa sebagaimana diakui oleh Para Penggugat pada angka 4 halaman 3 Surat Gugatannya bahwa Para Penggugat mengalami kesulitan keuangan yang berdampak pada tertundanya pembayaran/cicilan kredit kepada Tergugat sejak 28 Juni 2018.
4. Bahwa kondisi Para Penggugat pada angka 3 di atas selanjutnya dinyatakan oleh Tergugat sebagai kondisi wanprestasi, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan "*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*", Tergugat berhak untuk mengajukan lelang atas obyek lelang yang merupakan jaminan utang Para Penggugat.
5. Bahwa penjelasan Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum **tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain.
6. Bahwa obyek lelang telah dibebani hak tanggungan peringkat pertama dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2887/2013 tanggal 28 Agustus 2013 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 618/2013 tanggal 20 Juni 2013 (SHT jo. APHT).



7. Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 6 UUHT dimaksud dan SHT jo. APHT pada angka 6 di atas dan berdasarkan surat Tergugat Nomor 1614/JKT-PA/SCG/VII/2019 tanggal 23 Juli 2019 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Berdasarkan Pelaksanaan Pasal 6 UUHT dan Permintaan Bantuan Penerbitan SKPT, maka Turut Tergugat II menerbitkan S-4844/WKN.08/KNL.03/2019 tanggal 27 September 2019 hal Penetapan Jadwal Lelang.
8. Bahwa penetapan jadwal lelang oleh Turut Tergugat II telah sesuai ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("**PMK Lelang**") yang berbunyi, "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*".
9. Bahwa berdasarkan penelitian, dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan objek perkara jelas merupakan Hak Tanggungan, sehingga Tergugat sepenuhnya berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi objek perkara *a quo* melalui perantara Turut Tergugat II yang dilaksanakan pada tanggal 19 November 2019. Selanjutnya, lelang tersebut hasilnya Tidak Ada Penawaran, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 2350/32/2019.
10. Bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta tersebut, pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Turut Tergugat II pada tanggal 19 November 2019 adalah sah karena telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan menerima eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk Verklaard**).

DALAM PROVISI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan lelang atas obyek perkara yang dilaksanakan pada tanggal 19 November 2019 melalui perantaraan Turut Tergugat II telah sah menurut hukum dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk Verklaard**);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang , bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bogor telah menjatuhkan putusan tanggal 29 Juli 2020 Nomor 170/Pdt.G/2019/PN Bgr. yang amarnya sebagai berikut :

Dalam eksepsi ;

- Mengabulkan eksepsi Tergugat ;

Dalam Provisi ;

- Menolak gugatan provisi Penggugat ;

Dalam pokok perkara ;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.336.000,- (dua juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Bogor diucapkan pada tanggal 29 Juli 2020 dengan dihadiri oleh Tergugat , dan Turut Tergugat I , tanpa dihadiri oleh Para Penggugat /Kuasanya , Turut Tergugat II , dan Turut Tergugat III , karenanya putusan tersebut diberitahukan melalui Email pada tanggal 30 Juli 2020 terhadap Kuasa para Penggugat , Turut Tergugat II pada tanggal 30 Juli 2020, Turut Tergugat III pada tanggal 30 Juli 2020 . Atas putusan tersebut, para Pembanding semula para Penggugat/kuasanya mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 170/Pdt.G/2019/PN Bgr. tanggal 10 Agustus 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor Kelas I B , permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 13 Agustus 2020, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 13 Agustus 2020, Turut terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 13 Agustus 2020, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 13 Agustus 2020 ;

Halaman 121 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa para Pembanding semula para Penggugat telah mengajukan Memori Banding melalui Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Agustus 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor Kelas I B pada tanggal 10 Agustus 2020 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama masing-masing kepada:

1. Terbanding semula Tergugat pada tanggal 13 Agustus 2020 ;
2. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 13 Agustus 2020;
3. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 13 Agustus 2020 ;
4. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 13 Agustus 2020 ;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari para Pembanding semula para Penggugat , Terbanding semula Tergugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Oktober 2020 telah mengajukan Kontra memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor Kelas I B pada tanggal 12 Oktober 2020 dan Kontra memori Banding tersebut telah meminta bantuan pemberitahuan penyerahan kontra memori banding melalui Pengadilan Negeri Sleman Kelas I A Yogyakarta kepada Kuasa para Pembanding semula para Penggugat dengan surat tertanggal 13 Oktober 2020 Nomor : W11.U2/2457/HT.02.02V/X/2020 ;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing kepada kuasa hukum para Pembanding semula para Penggugat melalui Pengadilan Negeri Sleman Kelas I A pada tanggal 4 September 2020, Terbanding semula Tergugat pada tanggal 28 Agustus 2020, Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 28 Agustus 2020 , Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 28 Agustus 2020 , Turut Terbanding III semula turut Terbanding III pada tanggal 28 Agustus 2020 sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Bandung ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-

Halaman 122 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa para Pembanding semula para Penggugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 10 Agustus 2020 telah mengajukan memori banding yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Bogor tertanggal 29 Juli 2020 tersebut yang telah diterima relas pemberitahuannya secara e-court, maka Para Pembanding/ Para Penggugat telah menyatakan permohonan Banding melalui Pengadilan Negeri Bogor, dan karenanya penyerahan memori ini masih dalam tenggat waktu sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang, dan karenanya harusnya diterima
2. Bahwa Para Pembanding/ dulu Para Penggugat sangat keberatan atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor, dalam perkara tersebut tidak saja hanya bertentangan dengan hukum dan keadilan, namun lebih daripada itu putusan Majelis Hakim dalam perkara tersebut telah tidak mempertimbangkan secara fungsional fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan serta sangat tidak Redeljik, yang kami tunjukkan dalam penjelasan sebagai berikut :
3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena Para Pembanding/ Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif selalu lancar mengangsur per bulan sebesar Rp.15.641.347,- (lima belas juta enam ratus empat puluh satu ribu tiga ratus empat puluh tujuh Rupiah) kepada Terbanding/ Tergugat sebanyak 62 (enam puluh dua kali angsuran) sehingga jumlah keseluruhan yang telah dibayarkan sebesar Rp.969.763.514,- (sembilan ratus enam puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu lima ratus empat belas Rupiah) sejak tanggal 28 Maret 2013. membuktikan sejak tanggal 28 Juni 2018 mengalami kesulitan keuangan, ingin berhijrah meninggalkan riba maka mengajukan permohonan kepada Terbanding/ Tergugat untuk diberikan perpanjangan waktu menjual Obyek Sengketa perkara a quo tetapi permohonan Para Pembanding/ Para Penggugat yang dilandasi itikad baik dan kooperatif tersebut tidak dipertimbangkan oleh Terbanding/ Tergugat, serta membuktikan jumlah keseluruhan yang telah dibayarkan sebesar Rp.969.763.514,- (sembilan ratus enam puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu lima ratus empat belas Rupiah) sejak tanggal 28 Maret 2013 berdasarkan bukti surat P-7 yakni

Halaman 123 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi Surat Teguran No.2154/ SC-V/ JKT/ SCG-Ext-I/ VII/2018 Tanggal 24 Juli 2018

4. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena Pembanding/ Penggugat dapat membuktikan tanpa adanya Grosse akta, yang dimana merupakan salah satu salinan akta untuk pengakuan hutang dengan kepala akta “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ”, hal ini sesuai dengan pasal 1 ayat (11) UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan UU No.2 tahun 2014 tentang perubahan atas UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, hal ini juga bertentangan dengan pasal 224 HI
5. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena Para Pembanding/ Para Penggugat dapat membuktikan jumlah hutang Para Pembanding/ Para Penggugat tidak tertentu nilainya dan jumlah hutangnya ??? Hal ini dapat dibuktikan dengan bukti surat P-3 yakni agunan Fotokopi SHM No.3820 yang terletak di kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat dengan surat ukur tanggal 03/ 08/ 2012 No.97/ Kedung Badak/ 2012 luas 69 m2 (enam puluh sembilan meter persegi) yang menerangkan terdapat perbedaan jumlah hutang Para Penggugat sejak awal akad Perjanjian Kredit Nomor : 007/ NKR/ BGR/ III/ 13 tanggal 28 Maret 2013 karena apakah sebesar Rp.1.054.000.000,- (satu milyar lima puluh empat juta Rupiah) ??? Atau sebesar Rp.1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah) ???
6. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena jumlah hutang Pembanding/ Para Penggugat tidak tertentu nilainya dan jumlah hutangnya ??? Hal ini dapat dibuktikan dengan bukti surat P-4 yakni fotokopi Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) berdasarkan APHT tanggal 20/ 06/ 2013 No.618/ 2013 Ny.Natalia Lini Handayani,SH/ Turut Tergugat I selaku PPAT Kota Bogor sebesar Rp.1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah), yang dimana berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 28 Maret 2013 Nomor 114/ 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 618/ 2013 yang dibuat dihadapan Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan No.2887/ 2013 yang diterbitkan oleh Turut Terbanding III/ Turut Tergugat III tanggal 28/ 08/ 2013 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Terbanding/ Tergugat, yang membuktikan terdapat perbedaan jumlah hutang Para Pembanding/ Para Penggugat sejak awal akad Perjanjian Kredit

Halaman 124 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 007/ NKR/ BGR/ III/ 13 tanggal 28 Maret 2013 karena apakah sebesar Rp.1.054.000.000,- (satu milyar lima puluh empat juta Rupiah) ??? Atau sebesar Rp.1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah) ??? juga membuktikan jumlah hutang Para Pembanding/ Para Penggugat diembel-embeli bunga dan denda sehingga jumlah hutangnya tidak pasti dan tidak tertentu nilainya, membuktikan tanpa adanya Grosse akta, yang dimana merupakan salah satu salinan akta untuk pengakuan hutang dengan kepala akta “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ”, hal ini sesuai dengan pasal 1 ayat (11) UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan UU No.2 tahun 2014 tentang perubahan atas UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, hal ini juga bertentangan dengan pasal 224 HIR

7. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena Para Pembanding/ Para Penggugat dapat membuktikan jumlah hutang tidak tertentu nilainya dan jumlah hutangnya ??? Hal ini dapat dibuktikan dengan bukti surat P-2 yakni fotokopi Perjanjian Kredit Nomor : 008/ NKR/ BGR/ III/ 13 tanggal 28 Maret 2013 yang membuktikan jumlah hutang Para Pembanding/ Para Penggugat diembel-embeli bunga dan denda sehingga jumlah hutangnya tidak pasti dan tidak tertentu nilainya, membuktikan tanpa adanya Grosse akta, yang dimana merupakan salah satu salinan akta untuk pengakuan hutang dengan kepala akta “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ”, hal ini sesuai dengan pasal 1 ayat (11) UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan UU No.2 tahun 2014 tentang perubahan atas UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, hal ini juga bertentangan dengan pasal 224 HIR
8. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena Para Pembanding/ Para Penggugat dapat membuktikan jumlah Para Pembanding/ Para Penggugat diembel-embeli bunga dan denda, dengan bukti surat P-7 yakni fotokopi Surat Teguran No.2154/ SC-V/ JKT/ SCG-Ext-I/ VII/2018 Tanggal 24 Juli 2018
12. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena gugatan perkara a quo yang saat ini diperiksa oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara telah sesuai prosedur **karena telah ditandatangani oleh Kuasa Hukum Para Pembanding/ Para Penggugat melalui mekanisme e-court, hal ini berdasarkan pasal 123 HIR/ 147 RBg, sehingga sesuai arahan dan petunjuk dari Majelis Hakim Pemeriksa Perkara tersebut maka Para**

Halaman 125 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/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)



Pembanding/ Para Penggugat diminta untuk kembali menyerahkan surat gugatannya kepada Majelis Hakim, mengingat yang gugatan yang telah didaftarkan secara e court pun juga telah diterima oleh Terbanding/ Tergugat dan Turut Terbanding/ Turut Tergugat, hal ini juga didengar secara langsung oleh Terbanding/ Tergugat yang hadir dipersidangan

Vide : Pasal 118 HIR/ pasal 142 RBg ayat (1) dinyatakan “ Tuntutan perdata, pertama tama yang harus diperiksa di Pengadilan Negeri, dimasukkan dengan surat gugatan yang ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya sesuai dengan pasal 123 HIR/ 147 RBg, kepada Ketua Pengadilan Negeri yang meliputi daerah hukum dimana Tergugat berdiam, atau jika tidak diketahui kediamannya, maka di tempat tinggalnya “ (Vide : Drs.Hari Sasangka,SH,MH dan Ahmad Rifai,SH dalam bukunya berjudul “ Perbandingan HIR dengan Rbg, CV Mandar Maju, 2005, Bandung, hlm.11)

13. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena sebelum mengajukan gugatan perkara a quo prinsipal Pembanding/ Para Penggugat telah berulang kali berkomunikasi dengan Terbanding/ Tergugat principal tetapi selalu ditolak tanpa alasan yang jelas, **lebih-lebih saat mediasi dihadapan Hakim Mediator, pihak Terbanding/ Tergugat prinsipal hanya hadir sekali, selanjutnya mediasi terus menerus dihadiri oleh kuasa hukum Terbanding/ Tergugat, padahal jelas berdasarkan Perma No.1 Tahun 2016 tentang Mediasi yang menghadiri mediasi adalah para pihak yang berperkara didampingi Advokat, bukan Advokat selaku kuasa hukum yang menggantikan Terbanding/ Tergugat prinsipal ???**

14. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena **gugatan Para Pembanding/ Para Penggugat tidak kurang pihak karena merupakan kewenangan Para Pembanding/ Para Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya**

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 305 K/ Sip/ 1971 tanggal 16 Juni 1971 dalam bukunya Drs.Hari Sasangka,SH,MH dan Ahmad Rifai,SH dalam berjudul “ Perbandingan HIR dengan Rbg, CV Mandar Maju, 2005, Bandung, hlm.29-31 dinyatakan dinyatakan “ Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, karena hal tersebut adalah bertentangan dengan azas acara perdata, **bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang**

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.880 K/ Sip/ 1973 tanggal 6 Mei 1975 dinyatakan Drs.Hari Sasangka,SH,MH dan Ahmad Rifai,SH dalam bukunya berjudul “ Perbandingan HIR dengan Rbg, CV Mandar Maju, 2005, Bandung, hlm.29-31 dinyatakan “ Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung : Bahwa oleh Hakim pertama ketiga buah gugatan tersebut digabungkan menjadi satu perkara dan diputuskan dalam satu putusan tertanggal 24 Januari 1969 No.10/1968/ Mkl. Bahwa ketiga gugatan itu ada hubungan satu dengan lainnya, sehingga meskipun menggabungkan gugatan-gugatan itu tidak diatur dalam RBg (juga HIR) akan tetapi karena penggabungan itu akan memudahkan proses dan saling menghindarkan kemungkinan putusan-putusan yang saling bertentangan, maka penggabungan itu memang bermanfaat ditinjau dari segi acara (procesueel doelmatig)

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.1043 K/ Sip/ 1971 tanggal 3 Desember 1974 dinyatakan : “ HIR tidak mengatur hal penggabungan gugatan, maka terserah pada pandangan Hakim dalam hal mana penggabungan itu diizinkan asal tidak bertentangan dengan prinsip cepat dan murah “

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.1652 K/ Sip/ 1975 tanggal 22 September 1976 dinyatakan : “ Kumulasi dari beberapa gugatan yang berhubungan erat satu dengan lainnya tidak bertentangan dengan hukum acara yang berlaku “

15. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena merujuk hal-hal diuraikan di atas, maka penolakan Terbanding/ dulu Tergugat terkait permohonan Para Pembanding/ dulu Para Penggugat melanggar ketentuan pasal 20 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya yang berjudul “Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank, Alfabeta, hlm ke 292-293 dinyatakan “ Debitur menjual

Halaman 127 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/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)



sendiri barang jaminan. Kreditur dapat meminta Debitur melakukan penjualan jaminan kredit, karena dengan cara ini dapat menghemat waktu, biaya dan hasilnya akan lebih baik daripada lelang. Secara teori penjualan jaminan melalui lelang bertujuan untuk memperoleh harga yang tinggi, tetapi dalam pelaksanaannya justru sebaliknya biaya mahal, memerlukan waktu lama untuk menuju lelang dan hasil penjualan lelang rendah. Bank sebagai Kreditur harus membantu Debitur dalam melakukan penjualan jaminan tersebut, dengan cara mencarikan calon pembeli dan kalau perlu ikut berunding dengan calon pembeli untuk memperlancar penjualan tersebut. Meskipun Debitur sebagai pemilik yang berhak menentukan nilai penjualan tersebut, tetapi Bank/ Kreditur sebagai pemegang jaminan juga berhak untuk mengatur nilai penjualan agar tidak terlalu rendah sehingga tidak sesuai dengan penilaian Bank atau terlalu tinggi sehingga tidak laku. Bank juga harus mengatur agar hasil penjualan barang jaminan tidak jatuh ke Debitur, tetapi langsung disetor ke Bank untuk pembayaran atas hutang Debitur. Kalau perlu dibuat kesepakatan tertulis antara Bank, Debitur dan calon pembeli mengenai transfer pembayaran jual beli melalui Bank untuk membayar hutang Debitur “

“ Menurut pasal 20 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan penjualan jaminan diluar lelang/ dibawah tangan dapat dilakukan dengan syarat :

Ada kesepakatan antara Kreditur dengan Debiturnya

- a. Dilakukan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah Kreditur atau Debitur memberitahukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Perhitungan satu bulan dihitung sejak tanggal pengiriman pos tercatat atau tanggal penerimaan melalui kurir atau tanggal pengiriman facsimile
- b. Diumumkan melalui sedikitnya 2 (dua) surat kabar yang beredar di suatu tempat atau surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan. Pengumuman juga dapat dilakukan melalui radio, televise
- c. Tidak ada keberatan dari pihak lain



Diperlukannya syarat-syarat tersebut di atas bertujuan untuk melindungi pihak-pihak yang memiliki kepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan Kreditur lain dari Debitur/ pemberi Hak Tanggungan

16. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena merujuk hal-hal yang diuraikan di atas maka penolakan Terbanding/ Tergugat terkait permohonan Para Pemanding/ Para Penggugat maka berdasarkan pasal 174 HIR adalah merupakan bukti yang menentukan, serta menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I tanggal 5-7-1971 No.803 K/ Sip/ 1971 mengatakan bahwa hal-hal yang tidak dibantah dalam persidangan dapat dianggap sebagai hal hal yang terbukti, dengan demikian penolakan tanpa alasan yang jelas oleh Terbanding/ dahulu Tergugat termasuk ke dalam Perbuatan Melawan Hukum/ Onrechtmatige Daad yaitu berbuat atau tidak berbuat tetapi merugikan/ melanggar hak orang lain

Vide : Ketentuan Bank Indonesia perihal Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi sesuai dengan Surat Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998, yaitu upaya yang dilakukan Bank dalam usaha perkreditan agar Debitur dapat memenuhi kewajibannya, antara lain :

- Untuk menghindarkan kerugian Bank karena Bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan
- Untuk membantu memperingan kewajiban Debitur sehingga dengan keringanan ini Debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk membayar hutangnya dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya
- Dengan restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan, karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam prakteknya memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit dan hasilnya lebih rendah dari piutang yang ditagih

Vide : Ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/ 15 tahun 2012 yang menyatakan Restrukturisasi adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur

Halaman 129 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, antara lain :

1. Penurunan suku bunga kredit
2. Perpanjangan jangka waktu kredit
3. Pengurangan tunggakan bunga kredit
4. Pengurangan tunggakan pokok kredit
5. Penambahan fasilitas kredit
6. Konversi kredit menjadi modal sementara

17. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, Terbanding/ Tergugat yang telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo jelas melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena tidak didukung dengan adanya Akta Pengakuan Hutang sehingga melanggar ketentuan pasal 224 HIR, padahal jelas persyaratan tersebut harus adanya akta pengakuan hutang yang dimana jumlah hutang harus pasti, padahal persyaratan mengenai suatu pastinya utang dalam suatu akta pengakuan utang sangat penting. Hal ini ditegaskan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.1520/ K/ Pdt/ 1994 tanggal 31 Mei 1986 dinyatakan : “ Bahwa suatu akta autentik yang berisi suatu pengakuan utang dengan perumusan semata-mata suatu kewajiban untuk membayar/ melunaskan jumlah utang tertentu. Hal ini berarti dalam suatu akta goose tidak dapat ditambahkan persyaratan-persyaratan lain terlebih lagi jika persyaratan-persyaratan tersebut berbentuk perjanjian (Vide : Beberapa Yurisprudensi Perdata Yang Penting, 1991, hlm.311 dan Prof.Mr.Sudargo Gautama, Himpunan Yurisprudensi Indonesia, 1992, hlm.227 – 228)

18. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena merujuk hal-hal di atas, Para Pembanding/ Para Penggugat juga keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim yang telah menolak Tuntutan Provisi

Vide : Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor 106/ PMK.06/ 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/ PMK.06/ 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pasal 24 (dua puluh empat) dinyatakan : “ Lelang yang akan dilaksanakan



hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan “

Selanjutnya dalam pasal 27 (dua puluh tujuh) dinyatakan : Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 (dua puluh empat) dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :

- (c) Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT dari pihak lain selain Debitur atau terseksekusi, suami atau istri Debitur atau tereksekusi yang terkait kepemilikan objek lelang
- (d) Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/ sita eksekusi/ sita pidana, khusus lelang non eksekusi
- (e) Tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang
- (i) Keadaan memaksa (Force Majeur) atau kahar

Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division /

CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 132-133 dinyatakan : “ Dalam perkembangannya saat ini Grosse Akta Pengakuan Hutang yang oleh Undang-undang disamakan kekuatan hukumnya dengan putusan pengadilan yang tetap sebagai dasar hukum mempercepat eksekusi **jaminan tidak dapat dilakukan dengan mudah seperti yang dimaksudkan pasal 224 HIR / 259 RBG** karena Mahkamah Agung Republik Indonesia :

a. Melalui Suratnya No.213/229/86/UM-TU/PDT tertanggal 16 April 1985 yang ditujukan ke Kantor Pengacara Gani Djemat menegaskan :

- 1) Suatu Akta Otentik yang berisi Surat Pengakuan Hutang dengan perumusan semata-mata suatu kewajiban **untuk membayar / melunaskan sejumlah uang tertentu / pasti**



- 2) Dalam **suatu Grosse tidak dapat ditambahkan persyaratan lain** terlebih lagi apabila persyaratan-persyaratan itu berbentuk perjanjian
- 3) **Besarnya jumlah uang yang harus dilunaskan sudah pasti** dan tidak ada lagi sesuatu alasan hukum bagi Debitur untuk menyangkal hutangnya

b. Melalui Suratnya No.147/168/86/IV/Um-Tu/PDT tertanggal 1 April 1986 yang ditujukan kepada BPKH Perbanas menegaskan : Isi pengakuan hutang dengan kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu secara pasti

c. Melalui Suratnya tanggal 18 Maret 1986 yang ditujukan kepada Direksi Bank Negara Indonesia 1946 menegaskan : Mahkamah Agung berpendapat bahwa dewasa ini telah terjadi penyalahgunaan Grosse Akta Vide pasal 224 HIR, seperti misalnya untuk perjanjian jual beli atau perjanjian kredit dan karenanya perlu diluruskan

d. Selain surat-surat tersebut Mahkamah Agung dengan keputusannya No.1520 K/PDT/1984 tertanggal 3 Mei 1986 menegaskan mengenai syarat-syarat eksekusi jaminan berdasarkan Grosse Akta Pengakuan Hutang :

a) Syarat Formal :

- 1) Harus berbentuk “ Surat Hutang “
- 2) Dibuat dengan Akta Notaris dengan Irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “
- 3) Pada bagian akhir Akta disebutkan kata-kata “ Diberikan sebagai Grosse Akta Pertama “
- 4) Tanggal pemberian Grosse Akta
- 5) Tanggal pemberian Grosse Akta

b) Syarat Material :

- 1) Jumlah hutang yang harus dibayar oleh Debitur haruslah pasti
- 2) Jumlah waktu untuk melunasi hutang

Selanjutnya Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk



dalam bukunya “ **Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank** “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 134 dinyatakan :

“ Supaya eksekusi jaminan berdasarkan Grosse Akta Pengakuan Hutang sekarang ini dapat dilaksanakan maka dalam membuat **akta pengakuan hutang notariil perlu memperhatikan syarat-syarat sebagai berikut** :

1. Akta pengakuan hutang dibuat dan ditandatangani secara sepihak dari Debitur artinya pengakuan sepihak dari Debitur tentang **jumlah hutang tertentu**
2. Jumlah hutang yang tercantum dalam akta pengakuan **hutang sudah pasti**, artinya jumlah hutang yang dicantumkan dalam **akta pengakuan hutang sebesar Pokok Hutang bukan berdasar plafond atau jumlah maksimum hutang**. Bagi Bank jumlah pasti itu tidak mudah karena jumlah yang dicantumkan dalam akta pengakuan hutang atau perjanjian kredit adalah jumlah maksimum atau plafond yang kemungkinan Debitur tidak menarik seluruhnya atau jika ditarik seluruhnya hutang menjadi bertambah dengan bunga-bunga yang belum dibayar
3. Dalam membuat akta pengakuan hutang tidak perlu mencantumkan syarat-syarat yang berbentuk perjanjian seperti adanya ketentuan kelalaian / cedera janji Debitur (even of default), tetapi **hanya semata-mata pengakuan sepihak dari Debitur untuk membayar sejumlah hutang tertentu**
4. Akta pengakuan hutang **berisi hutang murni**, artinya berasal dari **pinjam meminjam uang bukan dari transaksi lainnya**, misalnya harga jual beli yang belum dibayar

Vide : Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 menyebutkan : **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 “

Bahwa merujuk hal-hal di atas, “ **Jadi klausula tentang akan adanya pemberian Hak Tanggungan dalam perjanjian pokoknya merupakan sumber dari timbulnya Hak Tanggungan**. Disamping itu dengan klausula tersebut, nantinya akan tergambar dengan



jelas hubungan perjanjian pokok dengan pemberian Hak Tanggungan, karena di dalam akta pemberian Hak Tanggungan wajib disebutkan secara jelas utang yang dijamin “

“ Selanjutnya mengenai apa saja isi Hak Tanggungan, pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 telah memerinci yang wajib dicantumkan di dalam akta tersebut, yaitu :

- a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- b) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih
- c) Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin
- d) Nilai tanggungan
- e) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang dicantumkan dalam akta, pada prinsipnya harus sinkron dengan para pihak dalam perjanjian utang piutang, karena akta pemberian Hak Tanggungan bersifat *accessoir*. Pemberi Hak Tanggungan adalah Debitur dalam perjanjian utang piutang yang menyediakan tanah miliknya (hak atas tanah atas namanya) untuk dibebani Hak Tanggungan, sedangkan pemegang Hak Tanggungan adalah Kreditur dalam perjanjian utang piutang

Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 130 dinyatakan : “ Akta pengakuan hutang merupakan perjanjian sepihak, di dalamnya hanya dapat memuat suatu kewajiban untuk membayar hutang sejumlah uang tertentu / pasti. Akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris sesuai pasal 224 HIR / 258 RBG, mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti keputusan Hakim yang tetap yang berarti **akta pengakuan hutang mempunyai kekuatan eksekutorial “**

“ Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti tunggal yaitu sebagai alat bukti biasa, sedangkan **akta pengakuan hutang berfungsi**



ganda sebagai alat bukti sekaligus mempunyai kekuatan eksekutorial “

“ Untuk mempercepat eksekusi jaminan secara langsung tanpa memerlukan gugatan terlebih dahulu kepada Debitur, Undang-undang memberikan jalan keluar yang merupakan pengecualian dari cara gugatan, yaitu dengan membuat akta pengakuan hutang Notariil “

Vide : Gatot Supramono,SH,M.Hum (Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banjarmasin 2010 – sekarang, dalam bukunya berjudul “ Perjanjian Utang Piutang, Ctk.Ke-2 Juni 2014, Penerbit Kencana, Prenadamedia Group, hlm.37 (Tiga puluh tujuh) dinyatakan : “ Surat Pengakuan Hutang “

“ Dasar Hukum “

“ Surat Pengakuan Hutang diatur dalam hukum acara perdata HIR (Herzien Inlandsch Reglement) atau Reglemen Indonesia Diperbarui (RID), untuk di luar pulau Jawa dan Madura berlaku Reglemen Untuk Tanah Seberang yaitu RBg (Rechtsreglement Buitengewesten) dan dijumpai pula dalam UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam HIR, ketentuan mengenai Surat Pengakuan Hutang diketemukan dalam pasal 224 (sedangkan dalam RBg pada pasal 258), yang bunyi selengkapnya menurut Soesilo (1979 ; 160) sebagai berikut :

“ Surat asli daripada surat hipotek dan surat utang yang diperkuat dihadapan Notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan “ Atas nama Undang-undang” berkekuatan sama dengan putusan Hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya, dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan, jika sudah diizinkan dengan keputusan Hakim. Jika hal keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian di luar daerah hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti “

Halaman 135 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



Dalam pasal tersebut mengatur dua hal, yaitu surat hipotek dan surat utang. Surat hipotek merupakan surat jaminan utang terhadap barang-barang yang tidak bergerak, yang bentuknya berupa Sertifikat Hipotek. Dalam perkembangannya, setelah ketentuan hipotek yang diatur dalam Buku Kedua KUH Perdata dicabut dengan UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka yang berlaku sekarang ini bukan lagi Sertifikat Hipotek, akan tetapi berupa Sertifikat Hak Tanggungan

Adapun mengenai surat utang, sebenarnya yang dimaksud adalah Surat Pengakuan Utang, karena surat utang itu berisi tentang utang orang yang membuat surat tersebut. Sampai sekarang tidak ada perubahan Undang-undang yang menyangkut surat utang tersebut, sehingga pasal 224 HIR/ pasal 258 RBg masih tetap berlaku

Selanjutnya dinyatakan dalam hlm ke-51 : “ Salah satu hal yang tergolong sangat penting dicantumkan dalam Grosse Akta Pengakuan Hutang adalah besarnya uang yang wajib dibayar oleh orang yang berutang (Debitur), agar mempunyai kepastian tentang nominalnya utang sebagai patokan untuk menagih atau mengeksekusi pembayaran utang “

“ Pada prinsipnya, masalah besarnya utang yang dimuat dalam Grosse Akta Pengakuan Utang sama dengan besarnya utang yang diperjanjikan dalam perjanjian utang piutang, karena sumber Grosse Akta Pengakuan Hutang berasal dari perjanjian utang piutang. Hal ini disebabkan adanya kemungkinan pembuatan Grosse aktanya sama waktunya atau beberapa waktu kemudian setelah perjanjian utang-piutangnya dibuat, sehingga besarnya utang masih sama, atau masih utuh karena belum ada pembayaran angsuran “

“ Jika Grosse Akta Pengakuan Hutang piutang dibuat dalam waktu yang bersamaan sehingga mencantumkan besarnya utang yang sama, sementara dalam perjalanan perjanjian tersebut pihak Debitur pernah mengangsur utangnya yang berakibat jumlah utang menjadi menurun atau berkurang, sedangkan utang yang tercantum dalam Grosse akta jumlahnya tidak berubah. **Apabila Debitur tidak dapat membayar lagi angsuran hutangnya, maka yang akan terjadi**

Halaman 136 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



pihak Kreditur tidak akan dapat mengeksekusi Grosse Akta Pengakuan Utang, karena kenyataan besarnya utang tidak lagi seperti yang tercantum dalam Grosse Akta. Pengadilan tidak akan dapat melaksanakan eksekusi Grosse Akta karena terjadi ketidakpastian besarnya utang “

“ Mahkamah Agung dalam putusannya No.206 K/ Pdt/ 1984 dan juga putusannya No.1310 K/ Pdt/ 1985 dalam perkara antara PT Naltor Development Company (Ltd) dkk melawan Arbuthnot Lathan Asia Limited (Alasia), memberikan syarat untuk jumlah utang di dalam Grosse Akta Pengakuan Utang harus pasti untuk memperlancar eksekusinya “

“ Kemudian putusan Mahkamah Agung No.1520 K/ Pdt/ 1984 tanggal 31 Mei 1984 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan, **agar Grosse Akta memiliki kekuatan eksekutorial, selain harus memenuhi syarat formal, mesti juga harus memenuhi syarat materiil, yakni jumlah utang yang mesti dibayar Debitur “sudah pasti”**, incasu ternyata di dalam permohonan eksekusi yang diajukan kredit tidak dijumpai utang yang pasti, begitu juga dalam penetapan perintah yang dikeluarkan Pengadilan Negeri tidak menentukan besarnya jumlah utang yang pasti, dengan demikian party verzet yang dikeluarkan Debitur harus dikabulkan (buku Pembinaan Wawasan Hukum Indonesia, Mahkamah Agung RI (untuk kalangan sendiri) Nomor VIII, 1988, halaman 8 “

“ Dalam putusan-putusan tersebut akta yang dibuat di hadapan Notaris dinyatakan sudah memenuhi persyaratan sebagai suatu Grosse Akta yang dapat dieksekusi menurut pasal 224 HIR, akan tetapi terbukti adanya perbedaan jumlah utang di dalam Grosse Akta dengan perjanjian pokoknya, karena terjadi pembayaran utang. Grosse Akta Pengakuan Utang yang nilai utangnya tidak pasti, berakibat menjadi non eksekutabel. Jika terjadi demikian, Grosse Akta tersebut menjadi tidak berguna lagi, namun Kreditur masih mempunyai kesempatan untuk mengajukan gugatan perdata ke pengadilan. Konsekuensi dengan menempuh gugatan perdata, kalau gugatan dikabulkan, eksekusinya akan membutuhkan waktu yang relatif lama, karena setelah gugatan diputus pengadilan tingkat pertama masih ada upaya hukum Banding, kemudian Kasasi dan

Halaman 137 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peninjauan Kembali. Masih ada kemungkinan pihak ketiga mengajukan perlawanan (Derden Verzet) terhadap barang yang disita, baik Sita Jaminan maupun Sita Eksekusi “

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.1520 K/ Pdt / 1984 Tanggal 17 Mei 1986 dinyatakan “ Pasal 224 HIR tersebut bersifat limitative, karena yang boleh dibuatkan Akta Grosse dan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim adalah hanya Akta Hipotik dan Akta Notariil yang bersifat pengakuan hutang (Notariele Sculdbrieven), sedangkan Akta-akta Notaris tersebut bukanlah merupakan Notariele Sculdbrieven menurut pasal 224 HIR, akan tetapi merupakan perjanjian kredit antara Pemohon Kasasi / Pembantah dengan Termohon Kasasi / Terbantah, sehingga walaupun dalam akta-akta Notaris tersebut ditulis dengan Kepala Atas Nama Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa tidak mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim “

“ Bahwa untuk mengeksekusi Akta Grosse sebagaimana disebutkan dalam Pasal 224 HIR kecuali akta itu memenuhi syaratnya itu berkepada Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, juga harus dipenuhi syarat materiil yaitu jumlah utang yang harus dibayar telah menjadi pasti “

“ Bahwa Mahkamah Agung tidak menemukan data-data berapakah “ Jumlah utang secara pasti dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dibayarkan kepada Termohon Kasasi / Terbantah. Demikian pula dalam penetapan-penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/ 1982 dan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445 / 1982 Del tidak menentukan jumlah utang dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dieksekusi, karena Termohon Kasasi / Terbantah pun juga tidak menentukan jumlah piutangnya, maka dalam keadaan demikian seharusnya Pengadilan Negeri menolak permohonan dari Termohon Kasasi / Terbantah untuk menjual di muka umum (pelelangan) atas barang-barang yang dicantumkan sebagai jaminan dalam akta Notaris No.93, 94 dan 95 tersebut dan menyarankan kepada Termohon Kasasi / Terbantah agar

Halaman 138 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



menyelesaikan sengketanya dengan Pemohon Kasasi / Pembantah ini melalui suatu proses perkara perdata biasa“

“ Bahwa dengan demikian Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Maret 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del yang berisi penundaan pelaksanaan pelelangan (penjualan di muka umum) barang-barang jaminan dalam Akta Notaris tersebut adalah sudah tepat dan karena penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/1982 Obl serta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del telah dibuat dengan tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 224 HIR haruslah dibatalkan “

Vide : Pasal 1176 KUH Perdata dinyatakan “ Suatu Hipotek hanya berlaku jika jumlah hutang diberikan untuk Hipotek itu pasti dan ditentukan dalam Akta “

Vide : Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.213 / 229 / 85 / II / Um.TU / Pdt tertanggal 16 April 1985 / Pasal 224 HIR dinyatakan“ Grosse Acte, Akte Otentik yang berisi Pengakuan Hutang dengan jumlah uang “ Pasti”

Vide :Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.04 / 004 / 86 tertanggal 7 Januari 1986 dinyatakan “ Suatu Grosse Acte hanya dapat berisi Pengakuan sejumlah hutang tertentu dan pasti dengan kewajiban untuk melunasi hutang tersebut “

Vide :Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.147 / 168 / 86 tertanggal 1 April 1986 dinyatakan “ Bila jumlah hutang belum pasti jumlahnya, berarti Grosse Acte Hipotek, Hutangnya tidak dapat dieksekusi, tidak mempunyai kekuatan Eksekutorial dan Batal Demi Hukum (Nieteg Co Ipsa) “

Vide : Pasal 3 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan “ Hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau **yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu** atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan “



Dalam Pasal 10 ayat (1) dinyatakan “ Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan **pelunasan Hutang Tertentu** yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut “

Dalam Pasal 11 ayat (1) huruf C dinyatakan “ Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin **sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan 10 ayat (1)** “

Dalam Pasal 15 ayat (1) huruf C dinyatakan “ **Harus mencantumkan secara jelas Obyek Hak Tanggungan dan jumlah hutangnya**

19. Bahwa merujuk pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena Terbanding/ Tergugat melakukan penyalahgunaan keadaan, yang dimana Para Pembanding/ Para Penggugat mengutip pendapat hukum Prof.DR.Ridwan Khairandy,SH,MH dalam bukunya yang berjudul “ Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak “, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, hlm 2004 sebagaimana yang kami kutip dari buku berjudul “Asas Kepatutan Dalam Arbitrase “ karangan Prof.DR.OC Kaligis,SH,MH hlm 49 – 50 dinyatakan : “ Maka perjanjian tersebut telah dibuat atas adanya suatu penyalahgunaan keadaan (Misbruik van Omstandigheden) yang diawali dengan adanya ketidakseimbangan posisi tawar antara para pihak sehingga isi perjanjian lebih memihak kepada pihak yang posisi tawarnya yang lebih tinggi. Ketidakseimbangan posisi tawar antara lain dapat disebabkan oleh ketidakseimbangan secara ekonomi dan sosial “

“ Dengan digunakannya doktrin penyalahgunaan keadaan, Hakim harus meneliti sejarah terbentuknya perjanjian atau sejarah kata sepakat (kesepakatan) diantara para pihak. Pengadilan harus mempertimbangkan dengan adanya posisi tawar salah satu pihak dalam perjanjian mengakibatkan pemanfaatan posisi tawar yang lebih tinggi untuk menarik keuntungan secara tidak patut terhadap pihak yang memiliki kedudukan/ posisi tawar lebih rendah atau lemah. Kedudukan posisi tawar yang lemah itu dapat disebabkan oleh adanya keunggulan ekonomis ataupun keunggulan kejiwaan oleh pihak lain, tanpa disertai adanya unsur paksaan atau tipuan “



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I dalam perkara Sri Setyaningsih melawan Ny.Boeseono dan R.Boesono No.3431 K/ Pdt/ 1985 tertanggal 7 Januari 1987, dalam buku berjudul “Asas Kepatutan Dalam Arbitrase “ karangan Prof.DR.OC Kaligis,SH,MH hlm 50 (Lima puluh) dinyatakan : “ Oleh karena adanya ketidakpatutan atau ketidakadilan prestasi yang dipikul oleh salah satu pihak, maka telah jelas bahwa asas itikad baik yang merupakan unsur utama dalam pelaksanaan kontrak telah dilanggar, sehingga terhadap perjanjian yang demikian haruslah dibatalkan “

Bahwa Para Pembanding/ Para Penggugat juga mengutip ketentuan pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan : “ 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**

Bahwa dijelaskan lagi oleh Prof.DR.Ridwan Khairandy,SH,MH dalam bukunya yang berjudul “ Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak “, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, hlm 2004 sebagaimana yang kami kutip dari buku berjudul “Asas Kepatutan Dalam Arbitrase “ karangan Prof.DR.OC Kaligis,SH,MH hlm. 51 dinyatakan : “ Dalam konteks itikad baik, kepatutan tersebut harus dikaitkan dengan kepatutan yang hidup dalam masyarakat. Itikad baik tidak hanya dinilai dari itikad baik menurut anggapan para pihak saja, tetapi itikad baik menurut anggapan umum yang hidup dalam masyarakat. **Dengan demikian, jika seseorang bertindak dengan itikad baik, ia harus bertindak sesuai dengan standar objektif pada kebiasaan social yang ada “**

Bahwa Para Pembanding/ Para Penggugat kutip kembali dari buku berjudul “Asas Kepatutan Dalam Arbitrase “ karangan Prof.DR.OC Kaligis,SH,MH hlm. 55 dinyatakan : “ Bahwa dalam perkara Ny.Lie Lian Joun melawan Arthur Tutuarina No.91/ 1971/ Perd/ P.T.B Pengadilan Bandung menafsirkan itikad baik yang dimaksud pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Melaksanakan perjanjian dengan itikad baik berarti perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan kepatutan dan keadilan (Naar redelijkheid

Halaman 141 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/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)



en bilijkheid). Menurut Pengadilan Negeri Bandung, apabila dalam perjanjian itu tidak dapat kepatutan dan keadilan, Hakim dapat mengubah perjanjian tersebut. Perubahan tersebut adalah mengubah isi perjanjian. Perjanjian tidak hanya ditentukan oleh rangkaian kata-kata yang disusun oleh para pihak, tetapi juga ditentukan oleh kepatutan dan keadilan “

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I yang dikutip dari buku berjudul “ Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda dan Indonesia) oleh DR.H.P.Panggabean,SH,MS, Edisi Revisi II, 2010, Liberty, Yogyakarta dinyatakan : Jual Beli Atas Obyek Jaminan Piutang

No Perkara : 1. PN No.10/ Pdt.G/ 2002/ PN.Stabat tanggal 13 Desember 2002

2. PT No.50/ Pdt/ 2003/ PT.Mdn tanggal 16 Juli 2003

3. MA No.275 K/ Pdt/ 2004 tanggal 29 Agustus 2005

Para Pihak : 1. Penggugat/ Pembanding/ Termohon Kasasi :

D.br.Nainggol

2. Tergugat/ Terbanding/ Pemohon Kasasi :

Filhuimaisyah dan Achmad Sukarno

Kaidah Hukum : Jual beli yang semula didasari utang piutang adalah perjanjian semu, dimana pihak penjual dalam posisi lemah dan terdesak, sehingga mengandung penyalahgunaan keadaan

Kasus Posisi :

1. Bahwa semula Para Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp.41.000.000,-, akan tetapi Para Tergugat tidak mampu melunasi hutangnya saat itu, sehingga Para Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Pakai No.46 kepada Penggugat sebagai jaminan hutangnya

Halaman 142 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



2. Bahwa untuk memperoleh Sertifikat Hak Pakai No.46 tersebut, Penggugat memberi uang sebesar Rp.25.000.000,- kepada Para Tergugat guna menebus Sertifikat yang telah dijadikan Borg kepada pihak lain
3. Bahwa kemudian atas desakan Penggugat, atas tanah yang menjadi jaminan utang tersebut di atas, diadakan Jual Beli atas Jaminan Utang, berdasar Surat Jual Beli tertanggal 22 Juni 2001

Putusan Pengadilan Negeri

Pertimbangan Hukum :

- a. Bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat memiliki hubungan hukum berupa utang piutang dengan jaminan Sertifikat Hak Pakai No.46 An Ahmad Sukarno dan Filhumaisyah, Para Tergugat mempunyai utang untuk seluruhnya sebanyak Rp.66.000.000,-
- b. Bahwa Penggugat tidak pernah membayar harga tanah berikut rumah sebagaimana tercantum dalam Surat Jual Beli tertanggal 22 Juni 2001, sebesar Rp.70.000.000,-, sehingga yang sebenarnya semula hubungan utang piutang, atas desakan Penggugat dirubah menjadi jual beli tanah, akan tetapi penyerahan uang yang dilakukan sebelum jual beli terjadi bukan merupakan pembayaran harga tanah dan rumah dimaksud, jadi hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat hanya utang piutang
- c. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi, perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian jual beli tanah jaminan, bila tidak ada kesepakatan mengenai harga tanah tersebut
- d. Bahwa dengan demikian secara formal gugatan Penggugat belum sempurna oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)



Amar Putusan

Mengadili :

Dalam Konvensi :

Tentang Pokok Perkara

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Dalam Renkonvensi

Menolak gugatan Renkonvensi untuk seluruhnya

Dalam Konvensi dan Renkonvensi

Menghukum Penggugat dalam biaya Konvensi/ Tergugat dalam Renkonvensi untuk membayar biaya perkara ini, yang sampai saat ini dihitung sebesar Rp.229.000,-

Putusan Pengadilan Tinggi

Pertimbangan Hukum :

- Bahwa inti pokok dari gugatan ini Penggugat adalah setelah adanya sepakat/ perjanjian tertanggal 22 Juni 2001 antara Penggugat/ Pembanding dengan Para Tergugat/ Terbanding atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Pakai No.46 an Ahmad Sukarno dan Filhumaisyah, Para Tergugat hingga saat ini masih menguasai obyek perjanjian tersebut
- Bahwa perjanjian tertanggal 22 Juni 2001 tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 1320 dan 1138 jo pasal 1457, 1458 KUHPerdara, sehingga kedua belah pihak telah mengadakan ikatan perjanjian yang sempurna menurut hukum harus ditaati kedua belah pihak dan dinyatakan sah jual beli

Amar Putusan

Mengadili :

Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Penggugat/ Pembanding tersebut

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Stabat tertanggal 13 Desember 2002 No.10/ Pdt.G/ 2002/ PN.Stb yang dimohon Banding sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili sendiri :



Dalam Konvensi

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Renkonvensi untuk sebahagian
- Menyatakan sah jual beli tertanggal 22 Juni 2001 antara Penggugat/ Pembanding dalam Konvensi dan Tergugat I, II/ Terbanding I, II atas sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai No.46 an Ahmad Sukarno dan Filhumaisyah dengan ukuran 4,8 m x 16,3 m berikut di atasnya sepintu rumah tempat tinggal semi permanen atap seng ; lantai semen yang dilengkapi dengan aliran listrik, air bersih serta hak atas langganannya dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatas dengan jalan Dempo 4,8 M

Sebelah Selatan berbatas dengan Sulaiman (d.h Buyung Hasibuan), 4,8 M

Sebelah Timur berbatas dengan Panggabean (dh Buyung Hasibuan), 4,8 M

Sebelah Barat berbatas dengan Akiat (dh Buyung Hasibuan), 16,3 M

- Menyatakan perbuatan Tergugat I, II/ Terbanding I, II yang tidak keluar atau pindah dan menguasai/ menempati rumah berikut tanah pertapakannya Sertifikat Hak Pakai No.46, setempat dikenal dengan jalan Dempo No.7, Pangkalan Brandan, Kelurahan Brandan Timur, Kecamatan Babalan, Kabupaten Langkat, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/ Terbanding I, II ataupun pihak lain yang mendapat hak daripadanya untuk keluar ataupun pindah dari rumah berikut tanah pertapakannya Sertifikat Hak Pakai No.46, setempat dikenal dengan Jalan Dempo No.7, Pangkalan Brandan, Kelurahan Brandan Timur, Kecamatan Babalan, Kabupaten Langkat, dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa dibebani hak hak lain
- Menghukum Tergugat I dan II/ Terbanding I, II untuk membayar uang paksa (dwangson) kepada Penggugat/ Pembanding sebesar Rp.100.000,- untuk setiap hari keterlambatan

Halaman 145 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



memenuhi putusan pengadilan, dihitung sejak Tergugat I, II/ Terbanding I, II lalai memenuhi kewajibannya sesudah di aanmaning

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/ Terbanding I, II membayar biaya perkara yang timbul dikedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp.110.000,-
- Menolak gugatan Penggugat/ Pembanding selebihnya

Putusan Mahkamah Agung

Pertimbangan Hukum :

- Bahwa tanah dan rumah sengketa tersebut adalah milik Tergugat I, II yang menjadi jaminan utang, sehingga kalau utang tersebut tidak dilunasi, maka menurut hukum tidak dapat begitu aja menjadi milik Penggugat. Oleh karena itu utang tidak dapat dilunasi, maka dibuatkan jual beli atas jaminan tersebut, sehingga perjanjian semu tersebut menggantikan perjanjian utang piutang
- Bahwa dengan demikian Tergugat I, II berada dalam posisi lemah dan terdesak sehingga menandatangani surat-surat tersebut, dan dapat disimpulkan bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian sebagai kehendak satu pihak serta merupakan penyalahgunaan keadaan (Misbruik van Omstandigheden) oleh Penggugat

Amar Putusan

Mengadili

- Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi :
 1. Filhulmaisyah dan 2. Achmad Sukarno
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 16 Juli 2003 No.50/ Pdt/ 2003/ PT.Mdn dan putusan Pengadilan Negeri Langkat di Stabat tanggal 13 Desember 2002 No.10/ Pdt.G/ 2002/ PB.Stb

Mengadili sendiri :

Dalam Konvensi

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya



Dalam Renkonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Renkonvensi untuk seluruhnya
- Menghukum Termohon Kasasi/ Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,-

Sumber : Arsip Mahkamah Agung RI

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pembanding/ dulu Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat agar berkenan untuk menerima permohonan Banding ini, dan selanjutnya mohon putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

1. Menyatakan Turut Tergugat II untuk tidak menerima dan memproses atau menunda / ditangguhkan permintaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo
2. Menyatakan Turut Tergugat III untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apa pun terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap

Vide : Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor 106/ PMK.06/ 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/ PMK.06/ 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pasal 24 (dua puluh empat) dinyatakan : “ Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan “

Selanjutnya dalam pasal 27 (dua puluh tujuh) dinyatakan : Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 (dua puluh empat) dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :

- (c) Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT dari pihak lain selain Debitur atau



terseksesi, suami atau istri Debitur atau tereksekusi yang terkait kepemilikan objek lelang

(d) Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/ sita eksekusi/ sita pidana, khusus lelang non eksekusi

(e) Tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang

(i) Keadaan memaksa (Force Majeur) atau kahar

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan atas Obyek Sengketa
3. Menyatakan bahwa : SHM No.3820 yang terletak di kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat dengan surat ukur tanggal 03/ 08/ 2012 No.97/ Kedung Badak/ 2012 luas 69 m2 (enam puluh sembilan meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) berdasarkan APHT tanggal 20/ 06/ 2013 No.618/ 2013 Ny.Natalia Lini Handayani,SH/ Turut Tergugat I selaku PPAT Kota Bogor sebesar Rp.1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah), yang dimana berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tanggal 28 Maret 2013 Nomor 114/ 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 618/ 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan No.2887/ 2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tanggal 28/ 08/ 2013 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat Merupakan Obyek Sengketa
4. Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
5. Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum terhadap Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) berdasarkan APHT tanggal 20/ 06/ 2013 No.618/ 2013 Ny.Natalia Lini Handayani,SH/ Turut Tergugat I selaku PPAT Kota Bogor sebesar Rp.1.317.500.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah), yang dimana berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tanggal 28 Maret 2013 Nomor 114/ 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 618/ 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan No.2887/ 2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tanggal 28/ 08/ 2013 sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial / Non Exsecutable terhadap tanah Obyek Sengketa

6. Menghukum Tergugat untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat, antara lain :

- a. Tergugat memberikan keringanan pelunasan sisa hutang pokok dibawah baki debit SLIK (Sistem Layanan Informasi Kreditur) yang diterbitkan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) sebesar Rp.652.018.137,- (enam ratus lima puluh dua juta delapan belas ribu seratus tiga puluh tujuh Rupiah)
- b. Para Penggugat diberikan kesempatan menjual aset miliknya sendiri yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo serta aset-aset lainnya
- c. Tergugat menghapus bunga dan denda kepada Para Penggugat

7. Menyatakan bahwa putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat dan Para Turut Tergugat

8. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo

9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara a quo

Subsidaire :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat pada tanggal 12 Oktober 2020 telah mengajukan kontra memori banding yang berpendapat bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Terbanding uraikan dalam Kontra Memori Banding tersebut diatas, telah terang benderang faktanya bahwa Pengadilan Negeri Bogor telah tepat dalam melakukan penerapan hukum, dan telah mempertimbangkan segala fakta persidangan dikaitkan dengan ketentuan

Halaman 149 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang berlaku dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya, sehingga Putusan *A Quo* telah tepat, cermat dan lengkap. Oleh karena itu mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding dari Pemanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 170/Pdt.G/2019/PN.Bgr tanggal 29 Juli 2020;
3. Menghukum Pemanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca, meneliti dan mempelajari berkas perkara yang terdiri dari surat-surat, berita acara persidangan serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor Kelas I B , tanggal 29 Juli 2020 , Nomor 170/Pdt.G/2019/PN.Bgr., yang dimohonkan banding tersebut, bukti-bukti surat, memori banding maupun kontra memori banding Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum yang dijadikan dasar dan alasan dalam memutus perkara ini oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Tingkat Banding didalam mengadili dan memutus perkara ini pada Tingkat banding ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan yang diajukan oleh Kuasa Hukum para Pemanding semula para Penggugat sebagaimana dikemukakan di dalam memori bandingnya pada tanggal 10 Agustus 2020 , dan

Halaman 150 dari 152 halaman putusan Nomor 587/PDT/2020/PT BDG



kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat pada tanggal 12 Oktober 2020 menurut Majelis Hakim Tingkat Banding apa yang diajukan dalam memori banding maupun kontra memori banding tersebut telah dipertimbangkan dalam putusan Hakim Tingkat Pertama dan tidak terdapat hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama, maka memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim Tingkat Banding;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Bogor Kelas I B Nomor 170/Pdt.G/2019/PN Bgr., tanggal 29 Juli 2020 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan, maka para Pembanding semula para Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding sejumlah yang akan disebutkan dalam amar putusan ;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam KUHPdata, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang peradilan Umum , Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 dan Pasal-pasal lain dalam Peraturan Per-Undang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat tersebut;

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 170/Pdt.G/2019/PN Bgr. tanggal 29 Juli 2020 yang dimohonkan banding;

- Menghukum para Pembanding semula para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Senin tanggal 30 Nopember 2020, yang terdiri dari Drs.Amin Sembiring,S.H.,MH. sebagai Hakim Ketua, Nelson Samosir, S.H., M.H. dan Wilhelmus Hubertus Van Keeken, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 7 Desember 2020 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Uding Saefudin, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

T.T.D.

T.T.D

Nelson Samosir, S.H., M.H.

Drs.Amin Sembiring,S.H.,MH.

T.T.D

Wilhelmus Hubertus Van Keeken, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

T.T.D

UdingSaefudin, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

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