



**PUTUSAN**

Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bekasi yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Yuddi Herwanta**, tempat lahir Jakarta tanggal 8 Desember 1973, jenis kelamin Laki-laki, Agama Kristen, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Tytyan Kencana AA2 No. 6 Rt.002, Rw.004, Kelurahan Margamulya, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hefi Irawan,S.H., Sennyka Ernawati, S.H., Mulyadi,S.H., Sendi Yulizar,S.H., Agus Ari Wijaya,S.H. dan Rizki Taofik Rachman,S.H. berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 120/SK/K.H/H.S & Partners/II/2024 tertanggal 25 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 310/SK/2024/PN Bks tertanggal 29 Februari 2024, sebagai **Pelawan**;

Lawan:

**PT. BPR Ragasakti**, tempat kedudukan Jl. Komplek Pertokoan Pondok Lestari Blok C-2 No.07 Jl. Hos Cokroaminoto Karang Timur, Karang Timur, Karang Tengah, Kota Tangerang, Banten, sebagai **Terlawan**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 31 Januari 2024 dalam Register Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**I. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT DAN TERGUGAT;**

Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PELAWAN (In Cassu YUDDI HERWANTA) adalah Debitur dari TERLAWAN (Ic. BPR RAGASAKTI) Tbk. Berkedudukan di Jl. Komplek Pertokoan Pondok Lestari Blok C-2 No.7, Jl. HOS Cokroaminoto Karang Timur, Kec. Karang Tengah, Kota Tangerang, Provinsi Banten 15157, Berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 43 Tertanggal 05 Maret 2018 yang dibuat oleh DENI NUGRAHA, SE, SH, Mkn., Notaris di Tangerang;
2. Bahwa PELAWAN (In Cassu YUDDI HERWANTA) Tidak terima setelah mengetahui TERLAWAN akan Mengeksekusi dan Melelang 2 (Dua) Obyek tanah dan bangunan diatasnya milik PELAWAN berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 691/Margamulya, Seluas 50 M<sup>2</sup> (Lima puluh meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 692/Margamulya, Seluas 55 M<sup>2</sup> (Lima puluh lima meter persegi) yang keduanya atas nama YUDDI HERWANTA (In Cassu PELAWAN) yang terletak di Perumahan Tytyan Kencana B2/3 RT.002/RW.004 Kel. Margamulya, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, yang dilakukan Sepihak dengan Mengabaikan Hak-hak PELAWAN sebagai Pemilik atas Tanah dan Bangunan tersebut;
3. Bahwa oleh karna TERLAWAN akan melakukan Eksekusi Lelang atas obyek Tanah dan Bangunan milik PELAWAN sebagaimana poin 2 tersebut diatas, maka PELAWAN Tidak Terima dan mendaftarkan PERLAWANAN LELANG HAK TANGGUNGAN ini pada wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bekasi, dengan maksud mempertahankan obyek hak milik PELAWAN;

## DASAR HUKUM PELAWAN

1. Bahwa PENGGUGAT mengajukan PERLAWAN ke Pengadilan Negeri Bekasi berdasarkan Pasal 28D Ayat (1) **“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”** Undang Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945;

Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa PENGUGAT mengajukan PERLAWANAN ke Pengadilan Negeri Bekasi berdasarkan Pasal 28G Ayat (1) yang menyatakan **"Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi"** Undang Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945;

3. Bahwa PENGUGAT mengajukan PERLAWANAN ke Pengadilan Negeri Bekasi berdasarkan Pasal 5 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang Menyatakan **"Setiap orang berhak mendapatkan bantuan dan perlindungan yang adil dari pengadilan yang obyektif dan tidak berpihak"**;

4. **"Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang obyektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar"**;

5. Bahwa PELAWAN mengajukan Perlawanan ke Pengadilan Negeri Bekasi berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia Bagian Ketujuh Hak atas Kesejahteraan Pasal 36 yang menyatakan:

Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks

#### Disclaimer

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



- (1) Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum.
- (2) Tidak seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum.
- (3) Hak milik mempunyai fungsi sosial.

6. Bahwa, PELAWAN mengajukan PERLAWANAN ke Pengadilan Negeri Bekasi melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi : ***“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut.”***

7. Bahwa PELAWAN mengajukan PERLAWANAN ke Pengadilan Negeri Bekasi melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata sebagaimana dimaksud berdasarkan Pasal 1367 KUHPerdata Menyatakan ***“majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau Bawahan-bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya”***

## II. URAIAN FAKTA HUKUM

1. Bahwa, PELAWAN adalah pihak yang TIDAK TERIMA / MENOLAK Tindakan TERLAWAN yang akan melelang 2 (Dua) bidang tanah dan bangunan Milik PELAWAN berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 691/Margamulya, Seluas 50 M<sup>2</sup> (Lima puluh meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 692/Margamulya, Seluas 55 M<sup>2</sup> (Lima puluh lima meter persegi) yang keduanya terletak di Perumahan Tytyan Kencana B2/3

Halaman 4 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.002/RW.004 Kel. Margamulya, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi,  
Provinsi Jawa Barat;

2. Bahwa PELAWAN sudah pernah mengajukan permohonan ingin melunaskan kewajiban PELAWAN terhadap TERLAWAN, namun itikad baik PELAWAN ditolak oleh TERLAWAN;

3. Bahwa PELAWAN sangat terkejut dan mengalami setres yang berkepanjangan setelah Rumah PELAWAN didatangi oleh Bapak BAMBANG RISWANTO, SH, Selaku Jurusita Pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang intinya menyampaikan bahwa apabila dalam jangka waktu 2 (Dua) bulan PELAWAN tidak menyelesaikan kepada TERLAWAN maka Surat Penetapan ini akan ditandatangani oleh Pejabat Kantor Kelurahan Margamulya dan Pejabat Badan ertanahan Nasional Kota Bekasi dikarenakan Bapak BAMBANG RISWANTO, SH, hanya mengantar dan menyampaikan hal tersebut, sehingga berakibat Pelawan dan keluarga mengalami Setres yang berkepanjangan serta mengalami kerugian Materiil dan Imateriil yang tak ternilai.

4. Bahwa PELAWAN sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis tetatberhak mengajukan perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 Tanggal 27 Februari 2001 yang menyatakan Bahwa “ **yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sitaan jaminan hanya pighak ketiga saja melainkan pihak tergugat, pemilik atau *derden verzet*”** dan Berdasarkan putusan Mahkaman Agung tgl. 31-08-1977 No. 697 K/Sip/1974. “ ***keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan*”**.

5. Bahwa Keberatan PELAWAN dikarenakan 2 (Dua) Obyek tanah dan bangunan diatasnya yang akan di Eksekusi oleh TERLAWAN tersebut bukan milik TERLAWAN, Melainkan adalah milik PELAWAN Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 691/Margamulya, Seluas 50 M<sup>2</sup> (Lima puluh meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :  
*Halaman 5 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

692/Margamulya, Seluas 55 M<sup>2</sup> (Lima puluh lima meter persegi) yang keduanya terletak di Perumahan Tytyan Kencana B2/3 RT.002/RW.004 Kel. Margamulya, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, yang saat ini dijamainkan PELAWAN pada TERLAWAN ;

6. Bahwa Perbuatan TERLAWAN yang akan Melakukan Eksekusi dan Melelang 2 (Dua) Obyek Tanah dan Bangunan Milik PELAWAN adalah tidak benar dan berlawanan dengan Undang-undang, maka patut dinyatakan **batal demi hukum.**

7. Bahwa agar Perlawanan Pelawan apabila dikabulkan tidak hampa mohon dapatnya Majelis Hakim berkenan melakukan peletakan sita (Beslag) terhadap 2 (Dua) Obyek tanah dan bangunan diatasnya yang akan di Eksekusi oleh TERLAWAN tersebut bukan milik TERLAWAN, Melainkan adalah milik PELAWAN Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 691/Margamulya, Seluas 50 M<sup>2</sup> (Lima puluh meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 692/Margamulya, Seluas 55 M<sup>2</sup> (Lima puluh lima meter persegi) yang keduanya terletak di Perumahan Tytyan Kencana B2/3 RT.002/RW.004 Kel. Margamulya, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dan agar tidak dialihkan sebelum perkara Aquo berketuatan Hukum Tetap (Incrach), oleh karena Pelawan yang beritikad baik, menurut hukum harus dilindungi.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka PELAWAN memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *aquo* berkenan memberi Amar Putusan sebagai berikut :

## PETITUM :

1. Mengabulkan PERLAWANAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PERLAWANAN adalah pemilik Sah atas 2 (Dua) Obyek tanah dan bangunan diatasnya milik PELAWAN berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 691/Margamulya, Seluas 50 M<sup>2</sup> (Lima puluh meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :

*Halaman 6 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks*

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

692/Margamulya, Seluas 55 M<sup>2</sup> (Lima puluh lima meter persegi) yang keduanya atas nama YUDDI HERWANTA (In Cassu PELAWAN) yang terletak di Perumahan Tytyan Kencana B2/3 RT.002/RW.004 Kel. Margamulya, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

3. Menyatakan untuk menghukum TERLAWAN untuk menyerahkan 2 (Dua) Obyek tanah dan bangunan di atasnya milik PELAWAN berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 691/Margamulya, Seluas 50 M<sup>2</sup> (Lima puluh meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 692/Margamulya, Seluas 55 M<sup>2</sup> (Lima puluh lima meter persegi) yang keduanya atas nama YUDDI HERWANTA (In Cassu PELAWAN) yang terletak di Perumahan Tytyan Kencana B2/3 RT.002/RW.004 Kel. Margamulya, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diatur dalam pasal 226 HIR REVINDECATOIR BESLAG, Yang mana dimaksud "untuk mendapatkan hak kembali"

4. Memerintahkan kepada Juru Sita agar melaksanakan peletakan sita (Beslag) Terhadap 2 (Dua) Obyek tanah dan bangunan di atasnya milik PELAWAN berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 691/Margamulya, Seluas 50 M<sup>2</sup> (Lima puluh meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 692/Margamulya, Seluas 55 M<sup>2</sup> (Lima puluh lima meter persegi) yang keduanya atas nama YUDDI HERWANTA (In Cassu PELAWAN) yang terletak di Perumahan Tytyan Kencana B2/3 RT.002/RW.004 Kel. Margamulya, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat ;

5. Menghukum TERLAWAN untuk membayar biaya Perkara yang timbul atas Perkara ini;

## SUBSIDER :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pelawan hadir Kuasanya tersebut, untuk Terlawan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tony Aries, S.H., M.H. dan Yelly Oktafiany, S.H. berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 23 Februari 2024;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

Halaman 7 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dwi Nuramanu, S.H., Mhum Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Terlawan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

### **A. Gugatan Ne Bis In Idem :**

Perlawanan Pelawan dalam perkara aquo adalah sama dengan perkara terdahulu baik mengenai apa yang digugat (objek gugatan), Pihak, alasan/dalil gugatan Pelawan dengan perkara dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 734/PDT/2023/PT BDG., tanggal 15 Januari 2024 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 164/Pdt.Bth/2023/PN Bks., tanggal 24 Oktober 2023 yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

**Amar/dictum Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 734/PDT/2023/PT BDG., tanggal 15 Januari 2024 sebagai berikut :**

### **MENGADILI :**

- Menerima permohonan Banding dari PEMBANDING semula TERLAWAN;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 164/Pdt.Bth/2023/PN Bks hari SELASA, tanggal 24 Oktober 2023 yang dimintakan Banding;

### **MENGADILI SENDIRI :**

- Menyatakan Perlawanan yang diajukan oleh TERBANDING semula PELAWAN dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- Menghukum TERBANDING semula PELAWAN untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat

Halaman 8 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 734/PDT/2023/PT BDG., tanggal 15 Januari 2024 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 164/Pdt.Bth/2023/PN Bks., tanggal 24 Oktober 2023, Pelawan tidak mengajukan upaya hukum keberatan (Kasasi) terhadap Putusan Pengadilan Tinggi tersebut sehingga Putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Pelawan dalam membuat Perlawanan aquo tidak ada beda sama sekali dengan Perkara No. 164/Pdt.Bth/2023/PN Bks., yang sudah diputuskan pada tanggal 24 Oktober 2023, bahkan Perlawanan aquo persis kalimat, titik, koma nya dan yang berbeda adalah tanggal nya saja. Sehingga terbukti dalil dalil posita, objek perlawanan, petitum perlawanan sama persis dengan perkara perdata terdahulu yaitu Perkara No. 164/Pdt.Bth/2023/PN Bks., yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

## Dasar dan Dalil Perlawanan Sama :

*Perlawanan aquo Dasar dan dalil posita serta petitum sama dengan perkara terdahulu Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 734/PDT/2023/PT BDG., tanggal 15 Januari 2024 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 164/Pdt.Bth/2023/PN Bks., tanggal 24 Oktober 2023 yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;*

*Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka perlawanan Pelawan aquo seyogianya haruslah dinyatakan sama dengan perlawanan Perkara No. 164/Pdt.Bth/2023/PN. Bks. yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka tidaklah terbantahkan perlawanan Pelawan adalah gugatan Ne Bis In Idem (telah memenuhi syarat kumulatif Pasal 1917 KUHPerdara) dan haruslah dinyatakan untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima ;*

## Hal itu selaras dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI :

- **Jurisprudensi MA RI No. 647 K/Sip/1973** yang menyatakan: “Ada atau tidaknya azas Ne Bis In Idem tidak semata-mata ditentukan oleh Para Pihak saja, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum pasti dan alasannya adalah sama “ ;

Halaman 9 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks



- **Jurisprudensi MA RI No. 588 K/Sip/1972** yang menyatakan: “Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun objek-objek perkara dan juga Penggugat-Penggugatnya, yang telah mendapat keputusan dari Mahkamah Agung (putusan tanggal 19 Desember 1970 No. 350 K/Sip/1970), seharusnya gugatan tidak dapat diterima, bukannya ditolak”;

**EKSEPSI BANTAHAN KADALUARSA/LEWAT WAKTU**

1. Bahwa dalam petitum Perlawanan butir 3 a quo menyebutkan :  
“Memerintahkan kepada Juru Sita agar melaksanakan peletakan sita (Beslag) Terhadap 2 (dua) Objek Tanah dan Bangunan diatasnya milik Pelawan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 691/Margamulya, seluas 50 M2 (lima puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 692/Margamulya, seluas 55 M2 (lima puluh limameter persegi) yang kedua nya atas nama YUDDI HERWANTA (In Cassu PELAWAN) yang terletak di Perumahan Tytyam Kencana B2/3 RT.002/RW,Kel. Margamulya, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat”. Dalil Pelawan tersebut mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta karena Pelaksanaan Sita Eksekusi sudah dilakukan Lelang berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi No. 31/Eks.HT/2022/PN.Bks Jo. SHT Nomor 100/2018 Tentang Sita Eksekusi tanggal 28 Desember 2022;
2. Bahwa Pelaksanaan Sita Eksekusi terhadap tanah dan bangunan milik Pelawan sudah dilaksanakan pada tanggal 28 Desember 2022 dan lelang akan dilanjutkan dengan Penetapan Lelang atas Sertipikat Hak Tanggungan No. 1181/2018 dengan objek Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 691/Margamulya, seluas 50 M2 (lima puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 692/Margamulya, seluas 55 M2 (lima puluh limameter persegi) yang kedua nya atas nama YUDDI HERWANTA (In Cassu PELAWAN) yang terletak di Perumahan Tytyam Kencana B2/3 RT.002/RW,Kel. Margamulya, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat ;
3. Bahwa dalam hukum disebutkan Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan, yaitu sita conservatoir dan sita revindicatoir, tidak diatur baik dalam HIR, RBg, atau Rv. Dalam praktek menurut yurisprudensi putusan Halaman 10 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks



Mahkamah Agung tanggal 31-10-1962 No. 306 K/Sip/1962 dalam perkara : CV Sallas dkk melawan PT. Indonesian Far Eastern Pasific Line, dinyatakan bahwa meskipun mengenai perlawanan terhadap pensitaan conservatoir tidak diatur secara khusus dalam HIR, menurut yurisprudensi perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga selalu pemilik barang yang disita dapat diterima, juga dalam hal sita conservatoir, ini belum disahkan (*van waarde verklaard*). Lihat putusan Mahkamah Agung tanggal 31-10-1962 No. 306 K/Sip/1962, dalam Rangkuman Yurisprudensi II halaman 370);

4. Bahwa oleh karena itu kiranya Perlawanan dari Pelawan dengan alasan tersebut di atas terkualifisir sebagai Perlawanan yang kadaluarsa/lewat waktu, sehingga haruslah dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima.

#### **EKSEPSI PELAWAN TIDAK BERHAK MENGAJUKAN PERLAWANAN**

1. Bahwa dalam pertimbangan Putusan Mahkamah Agung No. 185/Pdt.Plw/2010/PN.Slmn. Mahkamah Agung (MA) mengatakan bahwa berdasarkan Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv, menyebutkan : *untuk dapat dikabulkannya perlawanan pihak ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur, yaitu:*

- *Adanya kepentingan dari pihak ketiga.*
- *Secara nyata hak pihak ketiga dirugikan.*

2. Bahwa Pelawan dalam Perlawanan aquo merupakan Pihak Debitor/Tereksekusi bukannya Pihak Lain atau Pihak Ketiga yang dirugikan adanya Eksekusi Hak Tanggungan seperti yang di atur dalam peraturan-peraturan hukum tersebut di atas sehingga Pelawan sebagai Debitor/Tereksekusi tidak berhak mengajukan Perlawanan aquo.

3. Berdasarkan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa tidak semua gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri/ Pengadilan Agama sebelum pelaksanaan lelang dapat secara langsung membatalkan pelaksanaan lelang. Pembatalan pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT oleh Pelelang dikarenakan gugatan, hanya dapat dilaksanakan jika terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan dari pihak lain ***selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan.***

*Halaman 11 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks*



4. Bahwa oleh karena Pelawan adalah Debitor/Tereksekusi sehingga Pelawan sebagai Debitor/Tereksekusi tidak berhak mengajukan Perlawanan aquo maka Perlawanan aquo haruslah dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim.

**EKSEPSI PELAWAN TIDAK BERHAK MENGAJUKAN PERLAWANAN  
TETAPI GUGATAN**

1. Bahwa berdasarkan bukti yaitu Penetapan No. 31/Eks.HT/2022/PN.Bks Tentang Sita Eksekusi tanggal 28 Desember 2022 dan Penetapan No. 31/Eks.HT/2022/PN.Bks., Tentang Penetapan Eksekusi Lelang tanggal 27 Februari 2023. Akhirnya telah dilakukan Sita Eksekusi dan pada tanggal 27 Februari 2023 dilakukanlah Eksekusi maka dengan memperhatikan apa yang tercantum dalam buku Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, karangan M. Yahya Harahap, SH., halaman 314-315, yaitu:

*"Salah satu syarat agar perlawanan/ bantahan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan".*

Kalau eksekusi sudah dijalankan sebagaimana yang telah diuraikan di atas maka tidak ada alasan untuk menunda eksekusi artinya dalam perkara ini telah dilakukan eksekusi.

2. Bahwa memperhatikan Putusan MA tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974 yang menegaskan bahwa: *"tentang formalitas pengajuan perlawanan/bantahan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan)".*

3. Bahwa Kalau eksekusi sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui **"gugatan"** dengan demikian Perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN harus dinyatakan tidak dapat diterima/Niet Ontvankelijke Verklaar.

**EKSEPSI PERLAWANAN TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa formalitas bantahan/perlawanan adalah pihak-pihak yang melakukan perlawanan adalah pihak ketiga yang akan di eksekusi yang

Halaman 12 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengaku sebagai miliknya (pemegang Hak Milik, HGU, HGB dan Hak Pakai);

2. Bahwa verzet adalah perlawanan/bantahan yang dapat diajukan terhadap :

1. Putusan verstek yaitu putusan yang dijatuhkan diluar hadirnya pelawan,
2. Eksekusi atas pelaksanaan suatu putusan Pengadilan, atas alasan bahwa barang yang disita dan akan dilelang adalah kepunyaan si pelawan dan bukan kepunyaan orang yang telah dihukum oleh Pengadilan,
3. **Bantahan dari pihak ketiga yang terkena penyitaan;**

3. Bahwa dalam petitum Perlawanan butir 3 a quo menyebutkan :  
*"Memerintahkan kepada Juru Sita agar melaksanakan peletakan sita (Beslag) Terhadap 2 (dua) Objek Tanah dan Bangunan diatasnya milik Pelawan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 691/Margamulya, seluas 50 M2 (lima puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 692/Margamulya, seluas 55 M2 (lima puluh limameter persegi) yang kedua nya atas nama YUDDI HERWANTA (In Cassu PELAWAN) yang terletak di Perumahan Tytyam Kencana B2/3 RT.002/RW,Kel. Margamulya, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat".* Dalil Pelawan tersebut mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta karena Pelaksanaan Sita Eksekusi sudah dilakukan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi No. 31/Eks.HT/2022/PN.Bks Tentang Sita Eksekusi tanggal 28 Desember 2022;

4. Bahwa seharusnya Pelawan mengajukan Perlawanan karena adanya Sita dari Terlawan namun Pelawan malah meminta untuk dilakukan penyitaan terhadap asetnya yaitu *Terhadap 2 (dua) Objek Tanah dan Bangunan diatasnya milik Pelawan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 691/Margamulya, seluas 50 M2 (lima puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 692/Margamulya, seluas 55 M2 (lima puluh limameter persegi) yang kedua nya atas nama YUDDI HERWANTA (In Cassu PELAWAN);*

5. Bahwa dalil-dalil yang diajukan Pembantah dalam Posita dan Petitum tidak jelas karena antara Posita dan Petitum saling bertentangan karena

Halaman 13 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata Pelaksanaan Sita Eksekusi terhadap tanah dan bangunan milik Pelawan sudah dilaksanakan pada tanggal 28 Desember 2022 sehingga mengakibatkan gugatan tidak jelas/kabur (*obscuurlibel*);

6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah Terlawan sampaikan tersebut diatas telah jelas dan nyata bahwa Pelawan *a quo* cacat formil dan dikualifikasi *Obscuur Libel* karena Perlawanan tidak jelas/kabur sehingga patut kiranya Yang Mulia Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Perlawanan Tidak Dapat Diterima / NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian eksepsi tersebut di atas, secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dengan uraian pada bagian dalam Pokok Perkara sebagaimana diuraikan di bawah ini;
2. Bahwa Terlawan menolak seluruh dalil Pelawan dalam Perlawanan *a quo* kecuali yang secara tegas Terlawan akui dalam Jawaban ini;
3. Bahwa Pelawan telah berulang kali melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang dan perlawanan di Pengadilan Negeri Bekasi (vide No. 164/Pdt.Bth/2023/PN Bks) dan Perkara tersebut sudah diputuskan oleh Pengadilan Tinggi Bandung No. 734/PDT/2023/PT BDG., tanggal 15 Januari 2024 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 164/Pdt.Bth/2023/PN Bks., tanggal 24 Oktober 2023, dengan amar putusan yaitu :

## **MENGADILI**

- Menerima permohonan Banding dari PEMBANDING semula TERLAWAN;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 164/Pdt.Bth/2023/PN Bks hari SELASA, tanggal 24 Oktober 2023 yang dimintakan Banding;

## **MENGADILI SENDIRI**

Halaman 14 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Perlawanan yang diajukan oleh TERBANDING semula PELAWAN dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
- Menghukum TERBANDING semula PELAWAN untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat Banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

4. Bahwa Pelawan terhadap putusan tersebut di atas tidak mengajukan upaya hukum kasasi sehingga Putuan Pengadilan Tinggi Bandung No. 734/PDT/2023/PT BDG., tanggal 15 Januari 2024 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 164/Pdt.Bth/2023/PN Bks., tanggal 24 Oktober 2023, sudah mempunyai kekuatan hukum;

5. Bahwa Perlawanan Pelawan dalam perkara aquo adalah sama dengan perkara terdahulu yaitu Perkara No. 164/Pdt.Bth/2023/PN Bks baik mengenai apa yang digugat (objek gugatan), Pihak, alasan/dalil sampai dengan titik dan koma nya. Perlawanan Pelawan dengan perkara yang sudah diputus di atas dan sudah mempunyai kekuatan hukum. Oleh karena itu Perlawanan Pelawan merupakan **Nebis In Idem**, sehingga **Majelis Hakim patut untuk menolak Perlawanan Pelawan aquo atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima**;

6. Bahwa Terlawan menolak dalil Pelawan pada Pendahuluan angka 6 yang mengatakan bahwa *"Bahwa Perbuatan Pelawan yang akan melakukan Eksekusi dan melelang 2 (dua) Objek Tanah dan Bangunan Milik Pelawan adalah tidak benar dan berlawanan dengan Undang-undang, maka patut dinyatakan batal demi hukum"*.

7. Bahwa verzet adalah perlawanan/bantahan yang dapat diajukan terhadap :

- Putusan verstek yaitu putusan yang dijatuhkan diluar hadirnya pelawan,
- Eksekusi atas pelaksanaan suatu putusan Pengadilan, atas alasan bahwa barang yang disita dan akan dilelang adalah kepunyaan si pelawan dan bukan kepunyaan orang yang telah dihukum oleh Pengadilan,

Halaman 15 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks



- **Bantahan dari pihak ketiga yang terkena penyitaan;**

8. Bahwa sebagaimana pada buku Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, karangan M. Yahya Harahap, SH., halaman 314-315, yaitu: *"Salah satu syarat agar perlawanan/bantahan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan. Kalau eksekusi sudah dijalankan, tidak ada relevansi untuk menunda eksekusi";*

9. Bahwa menurut yurisprudensi pun, seperti dalam Putusan MA tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974, ditegaskan:

*"tentang formalitas pengajuan perlawanan/bantahan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan). Kalau eksekusi sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui "gugatan";*

10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut jelas Pelawan tidak memahami tentang Verzet/Perlawanan/Bantahan yang di ajukan karena sampai dengan saat ini Terlawan sudah mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap 2 (dua) Objek Tanah dan Bangunan diatasnya milik Pelawan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 691/Margamulya, seluas 50 M2 (lima puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 692/Margamulya, seluas 55 M2 (lima puluh limameter persegi) yang kedua nya atas nama YUDDI HERWANTA (In Cassu PELAWAN) yang terletak di Perumahan Tytyan Kencana B2/3 RT.002/RW,Kel. Margamulya, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat melalui Pengadilan Negeri Bekasi. Pengadilan Negeri Bekasi sudah mengeluarkan Penetapan No. 31/Eks.HT/2022/PN.Bks Jo. SHT Nomor 100/2018 Tentang Sita Eksekusi tanggal 28 Desember 2022 selanjutnya Pengadilan Negeri Bekasi sebagai Pemohon Lelang/Penjual sudah mengeluarkan Penetapan Lelang yaitu Penetapan No. 31/Eks.HT/2022/PN.Bks. Tentang Penetapan Eksekusi Lelang tanggal 27 Februari 2023. Oleh karena itu Perlawanan/Bantahan a quo dari Pelawan kadaluarsa sehingga sepatutnya Bantahan a quo di tolak oleh Majelis Hakim atau setidaknya tidak dapat diterima (NO);



**11.** Bahwa dalam Pertimbangan hukum dari Majelis Hakim pada Alinea Pertama di halaman 31 dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 734/PDT/2023/PT BDG., tanggal 15 Januari 2024, telah menyebutkan sesuai dengan dalil-dalil Nomor 8, 9 dan 10 dalam Jawaban Terlawan di atas;

**12.** Bahwa berdasarkan pasal 20 UUHT sesungguhnya ditemukan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan tiga cara sebagai berikut :

- Eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT, yakni *apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan. (vide pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT).*
- Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. (vide pasal 20 ayat 1 huruf (b) UUHT).
- Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (vide Pasal 20 ayat 2).

**13.** Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan Terlawan saat ini dilakukan berdasarkan Prosedure dan Peraturan hukum sesuai dengan pasal 26 UUHT jo pasal 14 UUHT yaitu bermaksud menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial, dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dengan mengikuti hukum acara perdata sebagaimana pelaksanaan eksekusi era Hypotek. Adapun tahapan-tahapan hukum acara yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi lelang vide pasal 224 HIR misalnya Ketua Pengadilan Negeri Bekasi telah melakukan anmaning dan penyitaan (vide pasal 196-200 HIR). Selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Bekasi akan menerbitkan penetapan lelang serta mengajukan permohonan waktu pelaksanaan lelang kepada KPKNL. Oleh karenanya pelaksanaan eksekusi ini dilaksanakan dibawah pimpinan Ketua

Halaman 17 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Bekasi, yang kemudian akan bertindak sebagai Penjual. Oleh karena itu Pelawan telah salah mengajukan Perlawanan kepada Terlawan karena Terlawan bukanlah sebagai Penjual. Seharusnya Pelawan mengajukan Perlawanan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi sebagai pihak Penjual;

**14.** Bahwa Terlawan menyatakan Pelawan telah Wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kredit No. 43 tanggal 5 Maret 2018 karena Pelawan telah melakukan tunggakan hutang per tanggal 9 Maret 2022 dengan total sebesar Rp. 689.879.186,26 (enam ratus delapan puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu seratus delapan puluh enam rupiah poin dua puluh enam rupiah). Oleh karena itu Pelawan telah lalai/wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran sebagaimana mestinya, sehingga berdasarkan kelalaian atas pembayaran kewajiban Pelawan maka Terlawan telah memberikan Surat Peringatan antara lain, yaitu :

- Tanggal 3 Agustus 2020 melalui surat No. 956/KRD-RG/VIII/2020 perihal Surat Peringatan I yang dibuat oleh PT BPR Ragasakti;
- Tanggal 24 Agustus 2020 melalui surat No. 997/KRD-RG/VIII/2020 perihal Surat Peringatan II yang dibuat oleh PT BPR Ragasakti ;
- Tanggal 7 September 2020 melalui surat No. 1022/KRD-RG/IX/2020 perihal Surat Peringatan III yang dibuat oleh PT BPR Ragasakti.

**15.** Bahwa meskipun telah dilakukan Surat Peringatan I, II, dan III dari Terlawan kepada Pelawan akan tetapi tetap tidak ada pembayaran pelunasan dari Pelawan untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan sehingga Pelawan telah **WANPRESTASI** untuk melakukan pembayarannya;

**16.** Bahwa yang dimaksud dengan **Wanprestasi/Lalai** telah diatur dalam Pasal 5 Butir 3 pada Akta Perjanjian Kredit No. 43 tanggal 5 Maret 2018, yaitu yang berbunyi :

Pasal 5

*"Menyimpang sebagaimana yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit, **Bank berhak menagih seluruh kredit atau sisa kredit, beserta seluruh bunga***

Halaman 18 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks



dan denda termasuk biaya penagihan dan biaya pengacara, meskipun kredit atau sisa kredit tersebut belum jatuh tempo bilamana Debitur tidak memenuhi atau lalai (wanprestasi), dimana kelalaian tersebut tidak perlu dibuktikan dengan cara apapun dan cukup dengan lewat waktu atau terjadi peristiwa, sebagai berikut :

(3). Apabila debitur lalai dalam membayar hutangnya kepada Bank selama **lebih dari 2 (dua) bulan angsuran**, berturut-turut atau tidak berturut baik karena hutang pokok, bunga, denda, provisi dan biaya-biaya lainnya sehubungan dengan dan berdasarkan akta perjanjian kredit dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya yang dibuatkan antara Debitur dan Bank termasuk perubahannya dan/ atau penambahan dan/atau perpanjangan, baik secara notarial atau dibawah tangan”.

**17.** Bahwa Pelawan/Debitur tidak membayar angsuran perbulan sejak tanggal 9 Maret 2022 (artinya lebih dari 2 bulan) dengan total sampai dengan **saat Bulan Agustus 2023 Perhitungan Total tunggakan yang belum dibayarkan Pelawan adalah sebesar Rp. 1.432.561.210,58**. Jadi sudah 20 bulan, Pelawan melakukan tunggakan pembayaran yang menurut Pasal 5 Butir 3 pada Akta Perjanjian Kredit No. 43 tanggal 5 Maret 2018, debitur telah lalai apabila tidak membayar angsuran selama 2 (dua) bulan. Oleh karena itu Pelawan telah lalai/wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran angsuran perbulan sejak tanggal 9 Maret 2022 (20 bulan) dan dikategorikan kredit macet. Sehingga berdasarkan ketentuan dalam Pasal 5 Butir 3 Akta Perjanjian Kredit No. 43 tanggal 5 Maret 2018 Pelawan dalam keadaan wanprestasi/kelalaian atas pembayaran kewajiban maka Terlawan telah memberikan Surat Peringatan tersebut di atas.

**18.** Bahwa oleh karena Pelawan telah WANPRESTASI dan sampai saat ini tidak dilaksanakannya pembayaran kewajiban Pelawan kepada Terlawan. Oleh karena itu Terlawan mengajukan upaya hukum sesuai dengan prosedur ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan Undang undang tentang Hak Tanggungan yaitu Pemohonan Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Pelawan melalui Pengadilan Negeri Bekasi dengan jumlah kewajiban pembayaran Pelawan dan berdasarkan perhitungan Terlawan sampai dengan **Bulan Agustus 2023 Perhitungan Total tunggakan yang belum dibayarkan Pelawan adalah sebesar Rp.**  
*Halaman 19 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**1.432.561.210,58.** Sepanjang Pelawan belum melakukan pembayaran atas kewajiban hutangnya maka perhitungan bunga akan terus bertambah sampai dengan dilunasinya kewajiban Pelawan;

**19.** Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas bahwa tidak ada keseriusan dari Pelawan untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan dan hanya mengulur-ulur waktu saja yang memperlambat proses eksekusi. Padahal proses Mediasinya dan Aanmaning dari Pengadilan Negeri Bekasi sudah dilakukan oleh Terlawan namun Pelawan tidak mempunyai itikad baik dalam penyelesaian kewajibannya. Sehingga Terlawan sudah memberikan kesempatan bagi Pelawan untuk melakukan restrukturisasi dan sudah memberikan banyak waktu yang cukup namun permohonan restrukturisasi tidak masuk akal dan mengada-ada sehingga tidak disetujui oleh Terlawan. Saat ini Pelawan dalam mengajukan Perlawanan a quo hanya untuk mengulur-ulur waktu dan tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban/hutang Pelawan. Sehingga dalil Pelawan yang menyebutkan Terlawan telah melakukan pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan No. 11811/2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 11811/2018 Tanggal 13 Desember 2018 Peringkat I terhadap 2 (dua) Objek Tanah dan Bangunan diatasnya milik Pelawan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 691/Margamulya, seluas 50 M2 (lima puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 692/Margamulya, seluas 55 M2 (lima puluh limameter persegi) yang kedua nya atas nama YUDDI HERWANTA (In Cassu PELAWAN) adalah tidak sah dan berlawanan dengan Undang-undang maka patut dinyatakan Batal demi hukum adalah tidak terbukti dan patut ditolak oleh Majelis Hakim. Berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada maka telah terbukti Pelawan adalah Pelawan yang tidak jujur dan tidak beritikad baik;

**20.** Bahwa Terlawan menolak secara tegas dalil Perlawanan pada petitum pada angka 3 dalam Perlawanan a quo yang menyebutkan sita (beslag) karena permohonan tersebut tidak berdasar hukum karena sebagaimana yang telah diuraikan di atas Terlawan **tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dan kesalahan dalam melakukan Permohonan Lelang terhadap aset Pelawan**, sehingga tidak ada alasan sama sekali untuk meletakkan sita atas harta kekayaan Pelawan. Apalagi Perlawanan tidak mengenal adanya peletakkan sita

*Halaman 20 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks*





jaminan melainkan hanya pembatalan putusan verstek, eksekusi, lelang dan peletakan sita jaminan;

**21.** Bahwa Mahkamah Agung telah menegaskan syarat-syarat permohonan sita jaminan yaitu sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 Tahun 1975 Perihal Sita Jaminan yang dikutip sebagai berikut:

*1.a. Agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan dan jangan sekali-sekali mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 HIR/261R.Bg).*

*c. Agar dalam surat permohonan conversatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebutkan alasan-alasan apa yang menyebabkan conversatoir beslag yang dimohonkan dikabulkan, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conversatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon.*

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 yang intinya “menyatakan terhadap tanah yang telah dijaminan (diagunkan) kepada Bank dan dibebani hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan”. Objek tanah yang dimohonkan sita yaitu Terhadap 2 (dua) Objek Tanah dan Bangunan diatasnya milik Pelawan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 691/Margamulya, seluas 50 M2 (lima puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 692/Margamulya, seluas 55 M2 (lima puluh limameter persegi) yang keduanya atas nama YUDDI HERWANTA (In Cassu PELAWAN) sudah dipasang Sertipikat Hak Tanggungan No. 11811/2018 13 Desember 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 100/2018 Tanggal 19 Nopember 2018 Peringkat I dengan Nilai Pertanggungan sebesar Rp. 1.080.000.000,- (satu milyar delapan puluh juta rupiah);

**22.** Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh **Pelawan tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat atau bukti apapun**, sehingga permohonan tersebut tidak memenuhi persyaratan-persyaratan



sebagaimana dikemukakan di atas, oleh karena itu permohonan sita yang diajukan Pelawan haruslah ditolak;

23. Bahwa berdasarkan hal-hal / dalil-dalil yang telah Terlawan jelaskan diatas, mohon kiranya Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo ini berkenan untuk menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal yang telah Terlawan jelaskan dan jabarkan diatas, mohon kiranya Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo ini berkenan untuk memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

Menyatakan menerima Eksepsi Terlawan untuk seluruhnya ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara;

#### **ATAU**

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

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Terlawan, Kuasa Pelawan telah mengajukan Replik tertanggal 4 April 2024 dan sebaliknya atas Replik dari Kuasa Pelawan, Terlawan mengajukan Duplik tertanggal 18 April 2024 .

Menimbang, bahwa untuk menguatkan perlawanannya Pelawan telah mengajukan bukti yang telah diberimaterai secukupnya sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK: 3275030812730019 atas nama Yuddi Herwanta, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan P-1;
2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No.691 Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bekasi Kecamatan Bekasi Utara, Nama Pemegang Hak Yuddi Herwanta, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-2;



3. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No.692 Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bekasi Kecamatan Bekasi Utara, Nama Pemegang Hak Yuddi Herwanta, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-3;
4. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 43 tertanggal 5 Maret 2018, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-4;
5. Fotocopy Daftar Simulasi Angsuran Nomor Rekening 1030000143 Nama Yuddi Herwanta, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-5;
6. Fotocopy Surat Permohonan Restrukturisasi/Keringanan/Relaksasi Kredit atas nama Yuddi Herwanta, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-6;
7. Fotocopy Surat No.061/FT-RS/S.1/X/2021 Perihal Somasi I /Pelunasan Pembayaran Angsuran dan Tunggakan tertanggal 18 Oktober 2021, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-7;
8. Fotocopy Surat No.065/FT-RS/S.1/X/2021 Perihal Somasi II (Terakhir) dan Tunggakan tertanggal 25 Oktober 2021, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-8;
9. Fotocopy Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 049/APK-RGS/CAB/VI/2020 tertanggal 5 Juni 2020, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-9, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-9;
10. Fotocopy Surat Nomor: 319/SPPK-RGS/CAB/V/2020 Perihal Surat Persetujuan tertanggal 26 Mei 2020, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-9(1);
11. Fotocopy Biaya Adendum atas nama Yuddi Herwanta No.Rekening 2039000294 tertanggal 5 Juni 2020, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-9(2);
12. Fotocopy Biaya Adendum atas nama Yuddi Herwanta No.Rekening 2039000294 tertanggal 5 Juni 2020, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-9(3);
13. Fotocopy Lampiran Jadwal Angsuran Nomor Rekening 1039000293 Nama Yuddi Herwanta, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-9(4);
14. Fotocopy Lampiran Jadwal Angsuran Nama Yuddi Herwanta, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-9(5);

*Halaman 23 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotocopy Formulir Multiguna tertanggal 25 September 2020 atas nama PT.BPR Ragasakti, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan P-9(A);
16. Fotocopy Formulir Multiguna tertanggal 27 Oktober 2020 atas nama PT.BPR Ragasakti, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan P-9(B);
17. Fotocopy Formulir Multiguna tertanggal 27 November 2020 atas nama PT.BPR Ragasakti, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan P-9(C);
18. Fotocopy Formulir Multiguna tertanggal 28 Desember 2020 atas nama PT.BPR Ragasakti, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan P-9(D);
19. Fotocopy Formulir Multiguna tertanggal 28 Januari 2021 atas nama PT.BPR Ragasakti, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan P-9(E);
20. Fotocopy Struk Transfer BCA ke Rekening 800100252200 Nama BPR RAGA SAKTI tertanggal 27 Oktober 2020, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-9(F);
21. Fotocopy Struk Transfer BCA ke Rekening 800100252200 Nama BPR RAGA SAKTI tertanggal 30 November 2020, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-9(G);
22. Fotocopy Struk Transfer ke Rekening 800100252200 Nama BPR RAGA SAKTI tertanggal 26 Februari 2021, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-9(H);
23. Fotocopy Struk Transfer ke Rekening 800100252200 Nama BPR RAGA SAKTI tertanggal 29 Maret 2021, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-9(I);
24. Fotocopy Struk Transfer ke Rekening 800100252200 Nama BPR RAGA SAKTI tertanggal 28 April 2021, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-9(J);
25. Fotocopy Struk Transfer ke Rekening 800100252200 Nama BPR RAGA SAKTI tertanggal 31 Mei 2021, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-9(K);

Halaman 24 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks

### Disclaimer

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



26. Fotocopy Adendum Perjanjian Kredit Nomor 075/APK-RGS/CAB/VI/2021 tanggal 4 Juni 2021 atas nama Yuddi Herwanta, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-10(1);
27. Fotocopy Lampiran Jadwal Angsuran Nomor Rekening 2039000378 atas nama Yuddi Herwanta, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-10(2);
28. Fotocopy Surat Pernyataan atas nama Yuddi Herwanta tertanggal 4 Juni 2021, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-10(3);
29. Fotocopy Struk Transfer ke Rekening 800100252200 Nama BPR RAGA SAKTI tertanggal 30 Juni 2021, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-10(4A);
30. Fotocopy Struk Transfer ke Rekening 800100252200 Nama BPR RAGA SAKTI tertanggal 30 Juli 2021, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-10(4B);
31. Fotocopy Struk Transfer ke Rekening 800100252200 Nama BPR RAGA SAKTI tertanggal 31 Agustus 2021, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-10(4C);
32. Fotocopy Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 1051/Pdt.G/2021/PN.Tng, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-11;
33. Fotocopy Surat Panggilan Tegoran/Aanmaning Nomor: 31/Eks.HT/2022/PN Bks Jo Nomor 100/2018 kepada Termohon Eksekusi I, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan P-12;
34. Fotocopy Surat Panggilan Tegoran/Aanmaning Nomor: 31/Eks.HT/2022/PN Bks Jo Nomor 100/2018 kepada Termohon Eksekusi II, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan P-13;
35. Fotocopy Penetapan Nomor: 31/Eks.HT/2022/PN Bks Jo SHT Nomor: 100/2018 tentang Aanmaning tertanggal 27 Oktober 2022, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-14;
36. Fotocopy Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 31/Eks.HT/2022/PN Bks Jo SHT Nomor: 100/2018 tertanggal 25 Januari 2023, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan P-15;

*Halaman 25 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37. Fotocopy Penetapan Nomor 31/Eks.HT/2022/PN Bks Jo SHT Nomor: 100/2018 tentang Sita Eksekusi, tertanggal 28 Desember 2022, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-16;

38. Fotocopy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 164/Pdt.G/2023/PN Bks, sesuai dengan salinan, diberi tanda dengan P-17;

39. Fotocopy Surat Nomor: 475/PAN/W11.U5/HK.02/I/2024 Perihal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Nomor 31/Eks.HT/2022/PN Bks, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan P-18;

Bahwa terhadap semua alat bukti surat dari Kuasa Penggugat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan asli dan pbandingnya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Pelawan untuk lebih menguatkan dalil-dalil gugatannya juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi sebagai berikut:

1. DADY SASMITA, di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi yang saksi ketahui tentang perkara ini sehubungan dengan sa telah menerima berkas dari Penggugat untuk perlindungan konsumen;
- Bahwa sepengetahuan saksi objek sengketa dalam perkara ini terletak di Perumahan Tytyan Kencana B2/3, Rt.002, Rw.004, Kelurahan Margamulya, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi;
- Bahwa Penggugat memberi kuasa kepada saksi untuk datang ke kantor Tergugat terkait dengan tunggakan pembayaran Penggugat sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dimana Penggugat ingin pelunasan secara khusus karena Penggugat sudah membayar sejumlah Rp520.000.000,00 (lima ratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa permasalahan antara Penggugat dan Tergugat terkait pengambilan sertipikat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa lama tunggakan pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui jika bunga dari pinjaman Penggugat sudah cukup tinggi;

Halaman 26 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat saksi datang bersama dengan Penggugat ke kantor Tergugat, Penggugat sudah membawa uang sejumlah Rp440.000.000,00 (empat ratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah Penggugat yang berada di Perumahan Tytyan Kencana B2/3, Rt.002, Rw.004, Kelurahan Margamulya, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi tersebut sudah akan dibeli oleh teman Penggugat namun sertifikatnya masih berada di kantor Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tangerang untuk perlindungan konsumen;
- Bahwa Penggugat belum melakukan pelunasan ke Tergugat sampai dengan saat ini;
- Bahwa saksi pernah terjadi mediasi antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi belum ada realisasi Penggugat dari Mediasi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat ada beritikad baik membayar hutangnya ke Tergugat atau tidak;
- Bahwa sepengetahuan saksi jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa pokok permasalahan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah Penggugat ingin melunasi hutangnya namun tidak bisa;
- Bahwa jumlah hutang yang akan dibayar oleh Penggugat tidak sesuai dengan jumlah yang dihitung oleh Tergugat;
- Bahwa Penggugat ingin meminta keringanan pembayaran dari Tergugat sejumlah Rp440.000.000,00 (empat ratus empat puluh juta rupiah) dari total perhitungan Tergugat sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa Pokok hutang Penggugat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jangka waktu pembayaran hutang Penggugat tersebut;

Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Putusan dari gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang pada tingkat pertama Penggugat kalah dan dalam tingkat banding masih berjalan;
- Bahwa Penggugat ada perkara lain di Pengadilan Negeri Bekasi dan sudah putus;
- Bahwa Putusan perkara di Pengadilan Negeri Bekasi Penggugat menang dan Tergugat mengajukan banding namun saya tidak mengetahui hasil putusan bandingnya;
- Bahwa Penggugat tidak menyelesaikan satu persatu perkaranya karena Penggugat mendapatkan Aanmaning;
- Bahwa Penggugat ada mendapatkan somasi dari Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat ada datang ke kantor Tergugat atau tidak terkait somasi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa kali Penggugat mendapatkan somasi dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat pernah menginformasikan kepada saksi jika Penggugat dipanggil untuk Aanmaning di Pengadilan Negeri Bekasi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Aanmaning tersebut ada atau tidak hubungannya dengan perkara di Pengadilan Negeri lain;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah hutang Penggugat tersebut sudah dibayar atau tidak;
- Bahwa Penggugat membawa uang sejumlah Rp440.000.000,00 (empat ratus empat puluh juta rupiah) saat ada gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Para pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Terlawan mengajukan bukti surat yang telah bermaterai secukupnya sebagai berikut :

1. Fotocopy Fotocopy Penetapan Nomor: 31/Eks.HT/2022/PN Bks Jo SHT Nomor: 100/2018 tentang Aanmaning tertanggal 27 Oktober 2022, sesuai dengan salinan, diberi tanda dengan T-1;

Halaman 28 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Penetapan Nomor 31/Eks.HT/2022/PN Bks Jo SHT Nomor: 100/2018 tentang Sita Eksekusi, tertanggal 28 Desember 2022, sesuai dengan salinan, diberi tanda dengan T-2;
3. Fotocopy Penetapan Nomor 31/Eks.HT/2022/PN Bks tertanggal 27 Februari 2023, sesuai dengan salinan, diberi tanda dengan T-3;
4. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 43 tertanggal 5 Maret 2018, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan T-4;
5. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No.691 Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bekasi Kecamatan Bekasi Utara, Nama Pemegang Hak Yuddi Herwanta, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan T-5;
6. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No.692 Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bekasi Kecamatan Bekasi Utara, Nama Pemegang Hak Yuddi Herwanta, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan T-6;
7. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 11811/2018 Provinsi Jawa Barat Kota Bekasi, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan T-7;
8. Fotocopy Surat Nomor: 164/SPPK-RGS/CAB/III/2018 Perihal Surat Persetujuan Pemberian Fasilitas Kredit Modal Usaha tertanggal 1 Maret 2018, fotocopy dari fotocopy, diberi tanda dengan T-8;
9. Fotocopy Surat Pernyataan Bersedia Membayar Tunggal Denda tertanggal 5 Juni 2020, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan T-9;
10. Fotocopy Surat Pernyataan Bersedia Membayar Tunggal Denda tertanggal 5 Juni 2020, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan T-10;
11. Fotocopy Surat Nomor: 319/SPPK-RGS/CAB/V/2020 Perihal Surat Persetujuan tertanggal 26 Mei 2020, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan T-11;
12. Fotocopy Adendum Perjanjian Kredit Nomor: 049/SPK-RGS/CAB/VI/2020 tanggal 5 Juni 2020, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan T-12;
13. Fotocopy Surat Persetujuan Pemberian Fasilitas Kredit Nomor: 397/SPPK-RGS/CAB/VI/2021 tertanggal 31 Mei 2021, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan T-13;

Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotocopy Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 075/APK-RGS/CAB/VI/2021 tanggal 4 Juni 2021, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan T-14;

15. Fotocopy Surat Pemberitahuan Nomor: 928/KRD-RGS/CAB/VII/2020 tanggal 21 Juli 2020, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan T-15;

16. Fotocopy Surat Peringatan I Nomor: 956/KRD-RGS/CAB/VIII/2020, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan T-16;

17. Fotocopy Surat Nomor: 0121/KRD-RGS/CAB/V/2021 tanggal 27 Mei 2021, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan T-17;

18. Fotocopy Rincian Kredit pertanggal 18 Maret 2024, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan T-18;

19. Fotocopy Putusan Nomor 734/Pdt/2023/PT BDG tanggal 15 Januari 2024, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan T-19;

Bahwa terhadap semua alat bukti surat dari Kuasa Tergugat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan asli dan pembandingnya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Terlawan untuk lebih menguatkan dalil-dalil sangkalannya juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut :

1. LILIES SURYANI, di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengenal Pelawan di kantor Terlawan;
- Bahwa Pelawan mengajukan permohonan kredit senilai Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Terlawan dengan jaminan 2 (dua) sertifikat rumah;
- Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Pelawan atas pinjaman tersebut saat diawal pembayaran pada tahun 2018 lancar dan sesuai jadwal namun sekitar tahun 2020 perusahaan Pelawan sedang bermasalah sehingga berdampak pada pembayarannya yang mulai sering menunggak;
- Bahwa yang dilakukan Terlawan terhadap Pelawan dengan adanya keterlambatan pembayaran dari Pelawan adalah menghubungi

Halaman 30 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks

#### Disclaimer

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



Pelawan melalui telepon dan surat dan saat itu Pelawan menjelaskan jika perusahaannya sedang bermasalah dan Pelawan memohon keringanan dengan program restrukturisasi pada tahun 2020;

- Bahwa Pembayaran Pelawan pada program restrukturisasi dari Terlawan diawal lancar namun pada tahun 2021 mulai tidak lancar dan sejak September 2021 Pelawan mulai berhenti membayar dan tidak ada pembayaran sama sekali;

- Bahwa yang dilakukan Terlawan sehubungan dengan Pelawan tidak melakukan pembayaran sama sekali atas hutangnya tersebut adalah Terlawan selalu berusaha untuk memberikan solusi kepada Pelawan yang dapat membantu Pelawan namun Pelawan meminta keringanan dengan hanya membayar pokok hutang tetapi dibawah dari nilai hutang Penggugat;

- Bahwa pengajuan keringanan dari Pelawan tersebut sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sedangkan pinjaman masih sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dimana Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tersebut ingin Pelawan bayar secara bertahap dan tidak menggunakan bunga;

- Bahwa solusi yang diberikan oleh Terlawan kepada Pelawan tersebut Pelawan memberikan upaya hukum kepada Terlawan dengan Pelawan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang pada tahun 2021 dimana hasil putusannya memenangkan Terlawan;

- Bahwa pada saat berperkara di Pengadilan Negeri Tangerang, Terlawan ada menawarkan solusi kembali kepada Pelawan dimana pembayaran diawal sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) di restrukturisasi namun ditolak oleh Pelawan;

- Bahwa upaya Terlawan untuk melunasi tunggakan pembayaran dari Pelawan adalah dengan melakukan lelang terhadap asset milik Pelawan namun Pelawan melakukan bantahan di Pengadilan Negeri Bekasi;

- Bahwa letak asset yang diagunkan oleh Pelawan kepada Terlawan di Perumahan Tytyan Kencana B2/3, Rt.002, Rw.004, Kelurahan Margamulya, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi;

*Halaman 31 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui tentang perjanjian kredit antara Pelawan dan Terlawan tertanggal 2 Maret 2018;
  - Bahwa Saksi mengetahui jika Pelawan sudah melakukan pembayaran atas pinjaman kredit kepada Terlawan sejumlah Rp142.000.000,00 (seratus empat puluh dua juta rupiah) namun sisa hutang keseluruhan dari Pelawan kurang lebih sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) termasuk denda dan bunga;
  - Bahwa Restrukturisasi yang Terlawan berikan kepada Pelawan pada 5 Juni 2020 di bagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu pertama Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan kedua Rp171.000.000,00 (seratus tujuh puluh satu juta rupiah);
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui jika Tergugat pernah mengirimkan Somasi kepada Penggugat karena bukan merupakan jobdesk saksi;
  - Bahwa Terlawan tidak menerima permohonan dari Pelawan untuk membayar pokok hutang saja karena bagaimana Terlawan dapat mengembalikan bunga ataupun deposito nasabah lain jika hanya dibayarnya pokoknya saja oleh Pelawan;
  - Bahwa asset rumah yang diagunkan oleh Penggugat untuk yang pertama sudah dilelang namun belum ada peminatnya;
2. ACHMAD SAEPULLOH, di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa Saksi mengenal Pelawan di kantor Terlawan;
  - Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Cabang pada kantor PT.BPR Ragasakti;
  - Bahwa Saksi mengetahui jika Pelawan pernah melakukan pinjaman kepada Terlawan namun tidak pernah membawa uang secara fisik untuk melakukan pelunasan hanya sebatas pembicaraan saja;
  - Bahwa sepengetahuan saksi dari hutang pokok Pelawan yang sudah masuk ke Terlawan pembayaran sejumlah Rp142.000.000,00 (seratus empat puluh dua juta rupiah);
  - Bahwa Pelawan meminta untuk melakukan pelunasan kepada Terlawan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang dibayarkan dengan cara dicicil tanpa bunga;

Halaman 32 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terlawan tidak menyetujui atas permintaan Pelawan tersebut ;
- Bahwa selanjutnya Pelawan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tangerang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada atau tidak dilakukan mediasi antara Pelawan dan Terlawan saat berperkara di Pengadilan Negeri Tangerang;
- Bahwa saksi mengetahui tentang restrukturisasi yang dimohonkan oleh Pelawan kepada Terlawan dan dalam proses restrukturisasi tersebut Pelawan juga macet dalam pembayarannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika Pelawan mendapatkan keringanan pembayaran dari Terlawan;
- Bahwa sepengetahuan saksi besar pinjaman Pelawan kepada Terlawan sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui jika Pelawan sudah melakukan pembayaran sejumlah Rp472.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh dua juta rupiah) namun ada komponen pokok dan denda yang harus dihitung juga;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika Pelawan pernah datang ke kantor Tergugat dengan membawa uang sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) untuk melakukan pelunasan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika Tergugat pernah memberikan somasi kepada Pengguga;
- Bahwa Permasalahan antara Pelawan dan Terlawaan adalah Pelawan meminta keringanan pembayaran atas pinjaman kredit kepada Terlawan;
- Bahwa pembayaran kredit masuk dalam kategori macet jika selama 4 (empat) bulan tidak dilakukan pembayaran, setelah pembayaran masuk dalam kategori macet bunga pinjaman tetap berjalan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa total pelunasan yang harus dibayarkan oleh Pelawan saat ini karena pada saat Pelawan macet dalam pembayaran pada tahun 2020 saksi sudah tidak bertugas di kantor Terlawan;

Halaman 33 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Asset yang diagunkan oleh Pelawan saat ini dalam proses lelang namun belum diumumkan;
  - Bahwa Asset yang diagunkan oleh Pelawan saat ini dalam proses lelang, Saksi mengetahui tentang Surat Peringatan yang dikirimkan oleh Terlawan kepada Pelawan sesuai prosedur sebanyak 3 (tiga) kali;
  - Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat tidak pernah datang ke kantor Terlawan;
  - Bahwa Pelawan pernah berkeinginan untuk melakukan pelunasan terhadap pinjaman kredit kepada Terlawan sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan dicicil;
3. WARYONO, di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa yang menjadi dasar Terlawan untuk melakukan lelang eksekusi atas asset milik Pelawan adalah Pelawan mempunyai kredit macet pada Terlawan tiga tahun yang lalu;
  - Bahwa atas perintah atasan saksi mengajukan lelang eksekusi melalui Pengadilan Negeri Bekasi dimana lelang pada tahap pertama tidak ada peminat dan sekarang masuk dalam tahap lelang kedua sudah diupload di website KPKNL Bekasi;
  - Bahwa sepengetahuan saksi sudah pernah dilakukan negosiasi antara Pelawan dan Terlawan sebelum dilakukan lelang namun Pelawan mengajukan perlawanan kepada Terlawan di Pengadilan Negeri Tangerang;
  - Bahwa sepengetahuan saksi Pelawan belum pernah melakukan pelunasan kepada Terlawan dan hanya sebatas pembicaraan saja dari Pelawan akan melunasi sejumlah Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
  - Bahwa ada niat baik dari Pelawan untuk melakukan pelunasan setelah di mediasi oleh Ketua Pengadilan Negeri sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari total kredit sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dimana Terlawan sudah menurunkan jumlah kredit menjadi sebesar Rp570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah) tetapi Pelawan tetap ingin membayar

Halaman 34 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara diangsur dan tanpa bunga serta tanpa jangka waktu;

- Bahwa Nilai Hak Tanggungan yang diajukan ke appraisal Rp975.000.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kemudian turun menjadi Rp829.000.000,00 (delapan ratus dua puluh sembilan juta rupiah) namun tidak ada peminatnya dan saat ini masuk dalam proses lelang kedua dalam tahap verifikasi KPKNL;

- Bahwa nilai tersebut tidak dapat menutupi hutang Pelawan kepada Terlawan karena sampai dengan sekarang total utang Pelawan mencapai Rp1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah);

- Bahwa sepengetahuan saya Pelawan datang ke kantor Terlawan tidak membawa uang untuk melakukan pelunasan bukan ditolak oleh Tergugat;

- Bahwa ada dilakukan pemberitahuan kepada Pelawan saat akan melakukan lelang eksekusi;

- Bahwa dilakukan lelang atas agunan Pelawan karena kredit macet Pelawan sudah masuk dalam kualifikasi angka 5 (lima) sehingga jalan keluarnya hanya lelang;

- Bahwa jika saat ini Pelawan ingin melunasi jumlah hutang yang harus dibayarkan sekitar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) tergantung dari nilai likuidasi;

- Bahwa lelang tahap pertama diajukan pada Februari 2024 dan tahap kedua diajukan pada April 2024;

Menimbang, bahwa acara selanjutnya adalah kesimpulan, di mana para pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 20 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan sudah tidak ada lagi yang akan diajukan, dan mohon dijatuhkan putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Halaman 35 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks

### Disclaimer

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



**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawaban telah mengajukan eksepsi sebagai berikut

1. Eksepsi Gugatan Ne Bis In idem;
2. Eksepsi Bantahan Kadaluarsa/Lewat Waktu;
3. Eksepsi Pelawan tidak berhak mengajukan Perlawanan;
4. Eksepsi Pelawan Tidak Berhak Mengajukan Perlawanan tetapi Gugatan;
5. Eksepsi Perlawanan Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel)

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Terlawan tersebut, Pelawan dalam Repliknya telah membatah mengenai gugatan Ne Bis In Idem tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah perlawanan Pelawan Ne Bis In Idem ?

Menimbang, bahwa meskipun berkaitan dengan Eksepsi Terlawan mengenai Ne Bis In Idem, untuk membuktikan apakah perkara Perlawanan Pelawan Ne Bis In Idem , tidak dapat hanya didasarkan pada dalil perlawanannya atau dalil Jawabannya akan tetapi dibutuhkan pembuktian dipersidangan , untuk itu eksepsi mengenai hal ini dapat dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan putusan pokok perkaranya setelah melalui tahap pembuktian;

Menimbang, bahwa suatu putusan dikatakan melekat unsur Ne Bis In Idem, harus dipenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan pasal 1917 KUHPerdara yaitu :

1. Hal yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
2. Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap;
3. Putusan bersifat psitif yaitu apabila dalam pertimbangan dan diktum putusan telah menentukan dengn pasti status dan hubungan hukum tertentumengenai hal atas obyek yang disengketakan baik dalam bentuk menolak atau mengabulkan gugatan untuk seluruhnya atau sebagian;

Bahwa ketihga syarat diatas bersifat kumulatif dalam artian bila salsh satu diantaranya tidak terpenuhi, mka pada putusan tersebut tiak melekat Ne Bis Idem;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan perkara Aquo pihak Pelawan telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan P-18 dan 1 (satu) orang saksi, Terlawan telah mengajukan bukti surat T-1 s/d T-19 dan 3 (tiga) orang saksi;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.734/PDT/2023/PT BDG, tanggal 15 Januari 2024 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.164/Pdt.Bth/2023/PN Bks, pihak dalam perkara tersebut adalah PT. Bank Perkreditan Rakyat (PT.BPR) RAGASAKSI, berkedudukan/berkantor di Komplek Pertokoan Pondok Lestari Blok C-II, Nomor 7, Jalan HOS Cokroaminoto, Kelurahan Karang Timur, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang, Provinsi Banten sebagai Pembanding/Terlawan melawan YUDDI HERWANTA, beralamat di Tytyan Kencana AA2 Nomor 6, RT.002/RW.004, Kelurahan Marga Mulya, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, sebagai Terbanding/Pelawan, adalah sama dengan pihak Pelawan dan terlawan dalam perkara Aquo yaitu perkara Nomor : 60/ Pdt.Bth/2024/PN Bks;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.734/PDT/2023/PT BDG, tanggal 15 Januari 2024 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.164/Pdt.Bth/2023/PN Bks, dan dalam putusan telah dijatuhkan putusan :

## MENGADILI :

- Menerima permohonan Banding dari PEMBANDING semula TERLAWAN;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 164/Pdt.Bth/2023/PN Bks hari SELASA, tanggal 24 Oktober 2023 yang dimintakan Banding;

## MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan Perlawanan yang diajukan oleh TERBANDING semula PELAWAN dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
- Menghukum TERBANDING semula PELAWAN untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat Banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa mengenai objek sengketa yang diajukan dalam perkara Aquo yaitu obyek anggunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 691/Margamulya, Kecamatan Bekasi Utara, Kabupaten Bekasi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor : 7.396/1996, luas 50 M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor :

Halaman 37 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

692/Margamulya,Kecamatan Bekasi Utara,Kabupaten Bekasi Jawa Barat,  
Surat Ukur Nomor : 7.396/1996, luas 55 M2, keduanya atas nama Yuddi  
Herwanta, ternyata telah dipertimbangkan dengan diajukan sebagai bukti dalam  
putusan sebelumnya yaitu : No.734/PDT/2023/PT BDG, tanggal 15 Januari 2024  
Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.164/Pdt.Bth/2023/PN Bks (T-19), yang  
telah berkekuatan Hukum tetap;

Menimbang, bahwa dalam putusan tersebut bersifat positif karena telah  
menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum mengenai objek  
sengketa;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas, maka perlawanan  
pelawan telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan pasal 1917  
KUHPerdara, sehingga perlawanan Pelawan harus dinyatakan Ne Bis In Idem,  
maka Eksepsi dari Terlawan mengenai hal ini beralasan untuk dinyatakan  
dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Terlawan mengenai Ne Bin In  
Idem dikabulkan, maka eksepsi-eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu  
dipertimbangkan lebih lanjut;

## Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Terlawan dikabulkan maka  
Perlawanan Pelawan dalam pokok perkara haruslah dinyatakan tidak dapat  
diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan dinyatakan tidak  
dapat diterima, maka pihak Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya yang  
timbul dalam perkara ini;

Mengingat dan Memperhatikan Pasal 1917 KUHPerdara, HIR dan  
peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Perlawanan Pelawan Ne Bis In Idem

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar  
Rp274.000,00 (dua ratus tujuh puluh empat ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim  
Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Kamis tanggal 5 September 2024 oleh  
*Halaman 38 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks*



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

kami, I Ketut Pancaria, S.H., sebagai Hakim Ketua , Moch Nur Azizi, S.H., dan Fauziah Hanum Harahap, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 60/Pdt.Bth/2024/PN Bks tanggal 31 Januari 2024, putusan tersebut pada hari Kamis , tanggal 12 September 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ginanda Fatwasari, S.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan, dan Putusan tersebut telah di kirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Moch Nur Azizi,S.H

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

Panitera Pengganti,

Ginanda Fatwasari, S.H.

Hakim Ketua,

I Ketut Pancaria, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....B	:	Rp90.000,00;
biaya Proses .....		
4.....P	:	Rp20.000,00;
NBP .....		
5.....P	:	Rp14.000,00;
anggihan .....	:	
6.....B	:	Rp100.000,00;
biaya Sumpah .....		
Jumlah	:	Rp274.000,00;
( dua ratus tujuh puluh empat ribu rupiah )		

