



PUTUSAN
Nomor 126/PDT/2020/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **Yenny Kristianti**, berkedudukan di Titian Asri Blok D2/17, Kelurahan Harapan Mulya, Kec. Medan Satria, Kota Bekasi, sebagai Penggugat I ;
2. **Adry Soemaxono**, berkedudukan di Perumahan Jaka Permai Jl. Cendana 12 No. 19, Jakasampurna, Bekasi Barat, Kota Bekasi, sebagai Penggugat II ;
3. **Joseph Didit Soeswanto**, berkedudukan di Permata Hijau Permai Blok K No. 5, Kaliabang Tengah, Bekasi Utara, Kota Bekasi, sebagai Penggugat III ;

Dalam hal ini Penggugat I, II dan III memberi kuasa kepada Rinto Wardana, SH., MH dan Rolas Jakson, SH., CLA, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum "Rinto Wardana Law Firm" beralamat di Grand ITC Permata Hijau Lt 1 Blok B7 No. 6-7, Jl Arteri Raya Permata Hijau, Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 April 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 25 April 2019, selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding** semula **Penggugat I, II dan III** ;

Lawan:

1. **P.T. Bank Artos Indonesia**, beralamat di Jalan Oto Iskandardinata No. 18 Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. (C) Benny Wullur, S.H.,M.H.Kes.,CLA.,CLI., CTL, CPL, CPCLE, ACI Arb. Gigih Pemi Dwi Sapti, S.H., Riky, S.H., Yogi Pratama, S.H., Andyanto K. Simarmata, S.H., Mochamad Ginandjar Sugih, S.H.,C.L.A., dan Euis Widyati, S.H., seluruhnya adalah Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "BENNY WULLUR, SH & ASSOCIATES" yang beralamat di Jl. Terusan Buah Batu No. 259 C Bandung, berdasarkan surat Kuasa Khusus



tertanggal 21 Oktober 2019 yang didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 29 Oktober
2019, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula
Tergugat I ;

2. **Kementerian Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Djkn Jawa Barat cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bekasi**, beralamat di Jalan Sersan Aswan Nomor 8 D Bekasi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Partolo, SE.,MM., Nurachman., asnul., Teguh Kuncoro., SH dan Muhammad Basyir Anshori., Kesemuanya ada Pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi yang beralamat di Jalan Sersan Aswan No. 8D Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 601/Pdt.G/2018/PN.Bks, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 5 Oktober 2018 dalam Register Nomor 601/Pdt.G/2018/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

OBJEK SENGKETA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa, Para Penggugat telah menerima surat dari Tergugat II tentang pemberitahuan lelang, sebagai berikut:
- Surat Nomor S-4328/WKN.08/KNL.02/2018 tanggal 10 September 2018 tentang Pemberitahuan Lelang terhadap sebidang tanah dan/atau bangunan sesuai SHM No. 5958/Jakasampurna seluas 328 M2 dan tanah dan/atau sebidang bangunan SHM No. 2929/Jakasampurna seluas 120 M2 semuanya atas nama Adry Soemaxono, terletak di Jakasampurna, Bekasi Barat, Kota Bekasi.
 - Surat Nomor S-4329/WKN.08/KNL.02/2018 tanggal 10 September 2018 tentang Pemberitahuan Lelang terhadap sebidang tanah dan/atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan sesuai SHM No. 819/Jakamulya seluas 110 M2 dan tanah atas nama Adry Soemaxono, terletak di Jakamulya, Bekasi Selatan, Kota Bekasi.

2. Bahwa, sementara Penggugat III memiliki diberitahu mengenai jaminan atas sebidang tanah dan/atau bangunan SHM No. 8096/Kaliabang tengah seluas 140 M2 atas nama Penggugat III, terletak di Kaliabang Tengah, Bekasi Utara, Kota Bekasi;
3. Bahwa, surat-surat tersebut diatas (untuk selanjutnya disebut "objek sengketa") telah diterima oleh Para Penggugat, disaat Para Penggugat saat ini sedang menempuh cara mediasi di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sehubungan dengan adanya masalah perkreditan, salah satunya adalah mengenai ketidak cocokan nilai hutang dan nilai agunan yang akan dilelang;

HAL HAL YANG MENJADI DASAR GUGATAN INI

1. Bahwa, terlebih dahulu diterangkan bahwa Penggugat I adalah debitur dari Tergugat I dengan total fasilitas yang diterima sebesar Rp. 1.400.000.000 (satu milyar empat ratus juta rupiah), dengan jaminan tanah serta bangunan berdasarkan SHM No. 5958/Jakasampurna seluas 328 M2, SHM No. 2929/Jakasampurna seluas 120 M2, terletak di Jakasampurna, Bekasi Barat, Kota Bekasi dan SHM No. 819/Jakamulya seluas 110 M2 kesemua atas nama Penggugat II, terletak di Jakamulya, Bekasi Selatan, Kota Bekasi;
2. Bahwa, atas fasilitas tersebut, Penggugat I telah membayar setiap bulan sebesar Rp. 29.389.975 (dua puluh sembilan juta tiga ratus delapan puluh sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh lima rupiah) dengan jangka waktu selama 6 (enam) tahun atau 72 bulan, waktu masa pinjaman dimulai pada tanggal 22 Oktober 2010 hingga 22 Oktober 2016 ;
3. Bahwa, kewajiban Penggugat I dapat dilaksanakan dengan baik, namun pada bulan November 2011, Penggugat I mengalami musibah keuangan sehingga terlambat melakukan pembayaran cicilan. Tentu yang namanya musibah tidak dapat dielakkan dan bukanlah suatu kesengajaan;
4. Bahwa, karena musibah tersebut, Tergugat I telah melayangkan Somasi, namun tuntutan Somasi tersebut diluar kewajaran, yaitu Rp. 2.563.709.843,94 (dua milyar lima ratus enam puluh tiga juta tujuh ratus ribu sembilan delapan empat tiga koma sembilan empat rupiah)
5. Bahwa, nilai yang harus dipenuhi Penggugat I tersebut sangat tidak berperikemanusiaan, karena harusnya kewajiban yang harus dipenuhi adalah pada saat Penggugat I macet sesuai dengan Yurisprudensi MA No.

Halaman 3 dari 35, Putusan Nomor 126/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

2889 K / Pdt / 1994 tanggal 15 Februari 1996 yang kaidah hukumnya menyatakan :

“ Bank (Kreditur) yang melakukan pemutusan secara sepihak terhadap perjanjian kredit dengan debiturnya, dengan menyatakan secara tertulis, bahwa kreditnya tersebut sebagai kredit macet, maka secara juridis, pada saat itu segala sesuatunya harus dalam keadaan status quo, baik mengenai jumlah kredit yang macet tersebut maupun tentang jumlah bunganya. Tidak dapat dibenarkan lagi penambahan atas bunga, terhadap jumlah kredit yang sudah dinyatakan macet tersebut “

6. Bahwa, kemudian limit jaminan lelang yang ditentukan oleh Tergugat I tidak sesuai dengan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor SE-20/PN/1991 tertanggal 31 Agustus 1991 tentang Pedoman Penetapan Harga Taksasi dan Harga Limit, dimana berdasarkan Edaran tersebut penetapan harga limit objek harus berdasarkan pendekatan sekurang-kurangnya harga pasar, yaitu berpatokan pada harga penjualan tanah didaerah setempat yang baru saja dijual;
7. Bahwa, nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I ternyata jauh dari harga pasaran yang dekat objek yang akan dilelang, sehingga bertentangan dengan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor SE-20/PN/1991 tertanggal 31 Agustus 1991 tersebut. Harga pasaran objek sengketa adalah sebesar Rp. 3.762.000.000,-;
8. Bahwa, penetapan nilai limit oleh Tergugat I juga bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No.168 K / Pdt/ 2014 tertanggal 2 Juli 2015 kaidah hukumnya menyatakan :

“Bahwa dari pertimbangan tersebut ternyata bahwa besarnya harga limit atas SHM Nomor 1117 GS Nomor 88/1981 luas 401 M2 berikut bangunan yang ada diatasnya sebesar Rp. 133.000.000,00 adalah harga yang tidak wajar dan tidak patut serta tidak didasarkan harga taksiran sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Kepala BPUN Nomor 20/P/1991 tanggal 31 Agustus 1991”

9. Bahwa, perbuatan Tergugat I dalam membuat nilai limit lelang serta Tergugat II yang membuat surat pemberitahuan lelang tanpa terlebih dahulu memastikan berapa sesungguhnya kewajiban Penggugat I secara wajar, jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan:

Halaman 4 dari 35, Putusan Nomor 126/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)



“ Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”

10. Bahwa, oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dimana angka kewajiban yang harus dipenuhi oleh Penggugat I tidak menjadi jelas atau belum pasti, dimana sesungguhnya pelaksanaan lelang oleh Tergugat II harus memenuhi syarat materil pelaksanaan lelang. Hal ini senada dengan Yurisprudensi MA Nomor 1520 K / Pdt / 1984 tanggal 6 Maret 1984 yang kaidah hukumnya sebagai berikut :

“ Syarat materil “eksekusi” Pasal 224 HIR: hutang yang harus dibayar oleh Debitur kepada Kreditur jumlah uangnya telah menjadi pasti “

11. Bahwa, karena Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka wajar dan patut apabila Tergugat I dihukum untuk menghitung ulang kewajiban Penggugat I tanpa dikenakan bunga atau denda terhitung sejak Penggugat I macet;
12. Bahwa, karena Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Tergugat II diperintahkan untuk menghentikan segala proses lelang terhadap objek SHM jaminan tanah serta bangunan berdasarkan SHM No. 5958/Jakasampurna seluas 328 M2, SHM No. 2929/Jakasampurna seluas 120 M2, terletak di Jakasampurna, Bekasi Barat, Kota Bekasi dan SHM No. 819/Jakamulya seluas 110 M2 kesemua atas nama Penggugat II, terletak di Jakamulya, Bekasi Selatan, Kota Bekasi dan mengembalikan pada posisi sedikala;
13. Bahwa, karena berhubung Penggugat III belum diberitahukan surat lelang oleh Tergugat II, maka karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat II dihukum untuk tidak menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang terhadap jaminan atas sebidang tanah dan/atau bangunan SHM No. 8096/Kaliabang tengah seluas 140 M2 atas nama Penggugat III, terletak di Kaliabang Tengah, Bekasi Utara, Kota Bekasi;

PERMOHONAN

Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi qq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutus sebagai berikut:



DALAM PROVISI

Memerintahkan Tergugat II untuk menghentikan segala proses lelang terhadap objek SHM jaminan tanah serta bangunan berdasarkan SHM No. 5958/Jakasampurna seluas 328 M2, SHM No. 2929/Jakasampurna seluas 120 M2, terletak di Jakasampurna, Bekasi Barat, Kota Bekasi dan SHM No. 819/Jakamulya seluas 110 M2 kesemua atas nama Penggugat II, terletak di Jakamulya, Bekasi Selatan, Kota Bekasi dan mengembalikan pada posisi sedikala

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat I untuk menghitung ulang kewajiban Penggugat tanpa dikenakan bunga atau denda berjalan terhitung sejak Penggugat I macet;
4. Menghukum Tergugat II untuk tidak menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang terhadap jaminan atas sebidang tanah dan/atau bangunan SHM No. 8096/Kaliabang tengah seluas 140 M2 atas nama Penggugat III, terletak di Kaliabang Tengah, Bekasi Utara, Kota Bekasi;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara.

Atau, apabila Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Gugatan Para Penggugat *Nebis In Idem*

Bahwa Gugatan Penggugat sudah pernah diajukan ke Pengadilan Negeri Bekasi dan telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 706/Pdt.G/2016/PN.Bks, tertanggal 26 Oktober 2017, yang mana Putusan perkara tersebut amarnya berbunyi “ Menolak Gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi seluruhnya”.

Bahwa sebelumnya Penggugat juga telah mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana teregister dalam perkara Nomor: 345/Pdt.G/2014/PN.Bks tertanggal 30 September 2015 yang amar putusannya berbunyi “Gugatan Penggugat tidak dapat diterima”.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Penggugat juga telah mengajukan Perlawanan sebagaimana teregister dalam perkara Nomor: 121/Pdt.Plw/2016/PN.Bks, tertanggal 24 November 2016 yang amar putusannya “Menyatakan Para Pelawanan adalah Para Perlawan tidak benar dan menyatakan Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet On Vankelijk Verklaar)”

Dalam Hukum Perdata, Pasal 1917 sebagai dasar untuk persoalan Nebis In Idem, yang berbunyi sebagai berikut:

“Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan.

Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula”

Mengutip dari buku “hukum Acara Perdata”, M. Yahya Harahap, S.H., hal 4.2. selain itu, dalam ranah hukum perdata, asas nebis idem ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KHUPerdata), apabila putusan yang diajukan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat nebis in idem, oleh karena itu terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya.

Bahwa apabila melihat ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata, maka melekat asas nebis in idem dalam perkara ini, karena:

1. Objek, subjek yang sama;
2. Pihak/Subjek yang sama;
3. Apa yang digugat/diperkarakan sudah pernah diperkarakan.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut jelas Gugatan Penggugat melekat asas nebis in idem, maka dengan demikian cukup alasan hukum menyatakan gugatan Para Penggugat Tidak jelas (*Obscuur Libel*), karenanya gugatan Penggugat patut untuk tidak dapat diterima.

Berdasarkan alasan-alasan hukum Eksepsi yang telah dikemukakan, dengan ini Tergugat I memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan Putusan :

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian Eksepsi dari Tergugat, apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat I menyampaikan Jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil Gugatan Penggugat pada angka 5 s/d 13, karena:
 - Bahwa perhitungan utang Penggugat I terhadap Tergugat I telah tepat dan benar sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan;
 - Perhitungan utang Penggugat I jelas sesuai dengan ketentuan Perjanjian Kredit Nomor 80 tertanggal 22 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Lydia Djajadi, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT yang telah disetujui dan disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat I, dimana kewajiban Penggugat kepada Tergugat menyangkut utang pokok, denda dan bunga, sehingga berdasarkan Penetapan Eksekusi dari Pengadilan Negeri Bekasi No.59/Eks.HT/2012/PN/Bks jo No.345/Pdt.G/2014/PN.Bks tanggal 20 Januari 2016 dimana Penggugat I harus melunasi seluruh kewajibannya sebesar Rp.2.563.709.843,94 (dua milyar lima ratus enam ratus tiga juta tujuh ratus sembilan ribu delapan ratus empat puluh tiga koma sembilan puluh empat rupiah);
 - Bahwa Tergugat I selaku bank dengan merujuk pada Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor : 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum sebagaimana ketentuan Pada BAB VII Tentang Hapus Buku dan Hapus Tagih Pasal 68 memiliki hak untuk menagih seluruh utang dan/atau kewajiban Debitur, yaitu:

Pasal 68 :

Hapus buku dan/atau hapus tagih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 hanya dapat dilakukan setelah Bank melakukan berbagai upaya untuk memperoleh kembali Aset Produktif yang diberikan.

Bank wajib mendokumentasikan upaya yang dilakukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) serta dasar pertimbangan pelaksanaan hapus buku dan/atau hapus tagih.

Bank wajib mengadministrasikan data dan informasi mengenai Aset Produktif yang telah dihapus buku dan/atau dihapus tagih.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian Bank selaku Kreditur berhak untuk menagih seluruh kewajiban utang Debitur, baik pokok, bunga maupun denda.

- Bahwa sangat mengada-ada dalil Para Penggugat pada angka 6 yang menyatakan "...kemudian limit jaminan lelang yang ditentukan oleh Tergugat I tidak sesuai dengan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor SE-20/PN/1991 tertanggal 31 Agustus 1991 tentang Pedoman Penetapan Harga Taksasi dan Harga limit.."

Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi sebagai berikut:

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"

Bahwa oleh karena Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I adalah eksekusi lelang hak tanggungan, maka sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan dimana Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan, serta sesuai dengan ketentuan yang tercantum didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang terlampir didalam sertifikat Hak Tanggungan telah ditentukan bahwa:

- ✓ *Jika Debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas 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 dihadapan umum secara lelang objek 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. *Mengambil dari uang hasil penjualan seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut diatas; dan*
 - e. *Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat*



pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka pelaksanaan kekuasaan tersebut.

Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, Maka Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan berwenang penuh untuk menentukan Objek Hak Tanggungan tersebut termasuk untuk menjual dan menentukan harga limit, dalam penjualan objek Hak Tanggungan tersebut tanpa harus dengan persetujuan dari Penggugat selaku pemilik barang jaminan.

Bahwa penilaian limit harga yang ditentukan oleh Tergugat I adalah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan sebagaimana tercantum di dalam Pasal 43 dan Pasal 44, dan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 43 ayat (1) dan (2) :

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
- (2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.

Pasal 44 :

- (1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. penilaian oleh Penilai; atau
- b. penaksiran oleh Penaksir.

- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

Pasal 49 :

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas harga limit yang ditentukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, dimana Tergugat I menentukan nilai limit berdasarkan hasil penilaian atau penaksiran dari KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) dan berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketentuan Pasal 49 (MPK) Nomor 27/PMK.06/2016 nilai limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai Likuidasi.

- Bahwa dengan demikian oleh karena penetapan harga limit lelang oleh Tergugat I adalah sah berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan, maka jelas dan tidak terbantahkan Penetapan Eksekusi No.59/Eks.HT/ 2012/ PN.Bks tertanggal 16 Mei 2013 dan Berita Acara Eksekusi No.59/ Eks.HT/ 2012/ PN.Bks tertanggal 23 Mei 2013 Lelang Eksekusi No. 59/Eks.HT/2012/PN.Bks tertanggal 16 September 2013, sita eksekusi terhadap:

- a. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor. 819/Jakamulya tertanggal 12 Oktober 1991 , GS No: 9397/1990 tanggal 09 Agustus 1990, seluas 110 M2, tercatat atas nama Adry Soemaxono (Penggugat II);
- b. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik No.2929/Jaka Sampurna seluas 120 M2 atas nama Adry Soemaxono (Penggugat II);
- c. Sebidang tanah beserta bangunan rumah teletak di Desa Jaka Sampurna Kecamatan Bekasi Selatan, kota Bekasi, dengan sertifikat Hak Milik No.8096/Kaliabang Tengah, tercatat atas nama Jozeph Didit Soeswanto (Penggugat III)

Adalah sah dan memiliki kekuatan hukum berlaku.

- Bahwa oleh karena perhitungan utang Penggugat serta harga limit lelang yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan Undang-undang dan telah sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga Gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;
3. Bahwa selain itu, sebagaimana dalil Eksepsi Tergugat I, dimana Para Penggugat telah berkali-kali mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) serta perlawanan terhadap Tergugat I yang pada pokoknya seluruh Gugatan tersebut diputus dengan Putusan "Gugatan ditolak seluruhnya", maka terlihat Para Pengugat mengajukan Gugatan ini dengan tujuan untuk menghalangi Eksekusi lelang Hak Tanggungan dan mengulur-ngulur waktu, sehingga terlihat jelas Para Penggugat tidak beritikad baik dalam mengajukan Gugatan ini;
 4. Bahwa Penggugat I sendiri didalam Gugatannya mengakui kalau Penggugat I pada Bulan November 2011 usahanya mengalami permasalahan atau mengalami musibah keuangan sehingga terlambat melakukan pembayaran cicilan utang. Dengan demikian terbukti kredit yang diterima oleh Pengugat I jelas mengalami kemacetan;

Halaman 11 dari 35, Putusan Nomor 126/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

5. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Nomor 80 tertanggal 22 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Lydia Djajadi, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT, terbukti bahwa seluruh utang Pengugat I telah jatuh tempo, oleh karenanya Pengugat I wajib untuk melunasi seluruh kewajibannya, tetapi sampai dengan Gugatan ini diajukan Penggugat I tetap tidak melunasi seluruh kewajibannya, sehingga terbukti Penggugat I telah Wanprestasi;
6. Berdasarkan seluruh alasan-alasan hukum terurai diatas, maka cukup berdasar dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk :
 - ✓ Menolak dan mengesampingkan permohonan Provisi;
 - ✓ Menolak dan mengesampingkan tuntutan untuk menghitung ulang kewajiban Penggugat;
 - ✓ Menolak dan mengesampingkan tuntutan untuk tidak menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang atas Objek Hak Tanggungan;

Tegasnya seluruh dalil gugatan Penggugat patut untuk ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan, dengan ini Tergugat I memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memberikan Putusan :

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa seluruh dalil serta alasan-alasan hukum sebagaimana tercantum dalam konpensi, merupakan satu kesatuan dengan Rekonpensi ini, sehingga tidak perlu diuraikan kembali seluruhnya;
2. Bahwa dalam Rekonpensi ini kedudukan Penggugat I menjadi Tergugat Rekonpensi dan Kedudukan Tergugat I sebagai Penggugat Rekonpensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah Bank yang menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 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*;
4. Bahwa telah dibuat dan ditanda tangani oleh Pengugat Rekonpensi (Kreditur) dengan Tergugat Rekonpensi (Debitur) yaitu Perjanjian Kredit Nomor 80 tertanggal 22 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Lydia Djajadi, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT, dimana seluruh kewajiban Penggugat Rekonpensi telah Penggugat Rekonpensi selesaikan yaitu memberikan fasilitas Kreditu kepada

Halaman 12 dari 35, Putusan Nomor 126/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonpensi sesuai dengan ketentuan sebagaimana tercantum didalam Perjanjian Kredit;

5. Bahwa atas utang Tergugat Rekonpensi tersebut, telah dipasang Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan:
 - SHT Nomor: 10359/2010, tertanggal 16 Desember 2010 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.357/2010, tertanggal 19 Nopember 2010 atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 819/Jakamulya tertanggal 12 Oktober 1991, GS No: 9397/1990 tanggal 09 Agustus 1990, seluas 110 M2, tercatat atas nama Adry Soemaxono (Penggugat II Konpensi);
 - SHT Nomor: 10355/2010, tertanggal 16 Desember 2010 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.358/2010, tertanggal 19 Nopember 2010 atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Hak Milik No.2929/Jaka Sampurna seluas 120 M2 atas nama Adry Soemaxono (Penggugat II Konpensi);
 - SHT Nomor: 10360/2010, tertanggal 16 Desember 2010 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.359/2010, tertanggal 19 Nopember 2010 atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No.8096/Kaliabang Tengah, tercatat atas nama Jozeph Didit Soeswanto (Penggugat III Konpensi).
6. Bahwa dengan telah diterimanya fasilitas Kredit tersebut, maka Tergugat Rekonpensi wajib untuk melaksanakan isi Perjanjian Kredit dengan melakukan cicilan pembayaran utang setiap bulan secara berturut-turut, berserta membayar bunga dan denda sesuai dengan kesepakatan didalam Perjanjian Kredit, tetapi sampai saat dengan Gugatan ini diajukan Tergugat Rekonpensi tidak juga menyelesaikan kewajibannya sehingga terbukti Tergugat Rekonpensi telah cidera janji (Wanprestasi);

Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi:

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

Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”

Halaman 13 dari 35, Putusan Nomor 126/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut **Abdul R Saliman** (Saliman : 2004, hal. 15),

Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.

Menurut **J Satrio** (Satrio : 1999, hal 122),

Wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.

7. Bahwa dengan wanprestasinya Tergugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi telah mengajukan upaya sita eksekusi yang dilakukan sebagaimana Penetapan Eksekusi No.59/ Eks.HT/ 2012/ PN.Bks tertanggal 16 Mei 2013 dan Berita Acara Eksekusi No.59/ Eks.HT/ 2012/ PN.Bks tertanggal 23 Mei 2013 Lelang Eksekusi No. 59/Eks.HT/2012/PN.Bks tertanggal 16 September 2013 atas tanah dan bangunan :
 - a. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor. 819/Jakamulya tertanggal 12 Oktober 1991 , GS No: 9397/1990 tanggal 09 Agustus 1990, seluas 110 M2, tercatat atas nama Adry Soemaxono (Penggugat II Konpensi);
 - b. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik No.2929/Jaka Sampurna seluas 120 M2 atas nama Adry Soemaxono (Penggugat II Konpensi);
 - c. Sebidang tanah beserta bangunan rumah teletak di Desa Jaka Sampurna Kecamatan Bekasi Selatan, kota Bekasi, dengan sertifikat Hak Milik No.8096/Kaliabang Tengah, tercatat atas nama Jozeph Didit Soeswanto (Penggugat III Konpensi)
8. Bahwa oleh karena berdasarkan Perjanjian Kredit No. 80 tertanggal 22 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Lydia Djajadi, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT, kewajiban Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi menyangkut utang pokok, denda dan bunga, sebagaimana Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Bekasi No.59/Eks.HT/2012/PN/Bks jo No.345/Pdt.G/2014/PN.Bks tanggal 20 Januari 2016 dimana Penggugat I harus melunasi utang sebagaimana Penetapan Eksekusi tersebut yaitu sebesar Rp.2.563.709.843,94 (dua milyar lima ratus enam ratus tiga juta tujuh ratus sembilan ribu delapan ratus empat puluh tiga koma sembilan puluh empat rupiah);
9. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya, maka Adil kiranya jika putusan perkara ini

Halaman 14 dari 35, Putusan Nomor 126/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

dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan, dengan ini Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memberikan Putusan :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonpensi:

1. Menerima Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
3. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kredit No. 80 tertanggal 22 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Lydia Djajadi, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT;
4. Menyatakan sah dan mengikat Hak Tanggungan Atas Hak Milik:
 - Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor. 819/Jakamulya tertanggal 12 Oktober 1991 , GS No: 9397/1990 tanggal 09 Agustus 1990, seluas 110 M2, tercatat atas nama Adry Soemaxono;
 - Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik No.2929/Jaka Sampurna seluas 120 M2 atas nama Adry Soemaxono;
 - Sebidang tanah beserta bangunan rumah teletak di Desa Jaka Sampurna Kecamatan Bekasi Selatan, kota Bekasi, dengan sertifikat Hak Milik No.8096/Kaliabang Tengah, tercatat atas nama Jozeph Didit Soeswanto;
5. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melalaikan kewajibannya dalam pembayaran angsuran untuk tiap bulannya secara berturut-turut;
6. Menyatakan menurut hukum Penggugat Rekonpensi berhak melakukan Penjualan Lelang terhadap:
 - Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor. 819/Jakamulya tertanggal 12 Oktober 1991 , GS No: 9397/1990 tanggal 09 Agustus 1990, seluas 110 M2, tercatat atas nama Adry Soemaxono;

Halaman 15 dari 35, Putusan Nomor 126/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik No.2929/Jaka Sampurna seluas 120 M2 atas nama Adry Soemaxono;
- Sebidang tanah beserta bangunan rumah terletak di Desa Jaka Sampurna Kecamatan Bekasi Selatan, kota Bekasi, dengan sertifikat Hak Milik No.8096/Kaliabang Tengah, tercatat atas nama Jozeph Didit Soeswanto;
- 7. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, sebagaimana Penetapan Eksekusi No.59/ Eks.HT/ 2012/ PN.Bks tertanggal 16 Mei 2013 dan Berita Acara Eksekusi No.59/ Eks.HT/ 2012/ PN.Bks tertanggal 23 Mei 2013 Lelang Eksekusi No. 59/Eks.HT/2012/PN.Bks tertanggal 16 September 2013;
- 8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali.

Dalam Kompensi & Rekompensi

Menghukum Pengugat Kompensi/Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsider : Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya yang didasarkan pada kepentingan Hukum Tergugat (*Ex Aquo et bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

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

1. **Eksepsi Kurang Pihak** (*Exceptio plurium litis consortium*)

Bahwa gugatan Penggugat kurang Pihak karena Pengadilan Negeri Bekasi, belum ditarik dan diikutsertakan dalam gugatan.

- a. Bahwa demi keadilan dan untuk mencari kebenaran fakta hukum dalam perkara aquo maka seharusnya Pengadilan Negeri Bekasi ditarik dan diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, karena Pengadilan Negeri Bekasi adalah pihak pemohon lelang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi No. 59/Eks.HT/2012/PN.Bks tanggal 16 September 2013 jo. Berita Acara Sita Eksekusi No. 59/Eks.HT/2012/ PN.Bks tanggal 23 Mei 2013.

Halaman 16 dari 35, Putusan Nomor 126/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa oleh karena pihak Pengadilan Negeri Bekasi tidak ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, maka menjadikan proses pemeriksaan gugatan a quo menjadi tidak sempurna.

Berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat **diterima** (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- I. Bahwa Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang persyaratan lelang telah dipenuhi sesuai dengan ketentuan.
1. Bahwa dalam Buku II Mahkamah Agung juga dikatakan :

“Dalam hal lelang telah diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, maka lelang tersebut hanya dapat ditangguhkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan tidak dapat ditangguhkan dengan alasan apapun oleh Pejabat instansi lain, karena lelang yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dan dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara, adalah dalam rangka Eksekusi dan bukan merupakan putusan dari Kantor Lelang Negara”,
 2. Bahwa permohonan lelang eksekusi dilakukan oleh Sekretaris/Panitera Pengadilan Negeri Bekasi dan telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang oleh sebab itu Tergugat II tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang. Hal tersebut, sesuai pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang , yang berbunyi:

“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II **tidak boleh menolak permohonan lelang** yang diajukan kepadanya sepanjang persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek lelang”.
 3. Bahwa Penjual/Pemohon Lelang dalam hal ini Sekretaris/Panitera Pengadilan Negeri Bekasi bertanggung jawab terhadap :
 - a. keabsahan kepemilikan barang,
 - b. keabsahan dokumen persyaratan lelang,
 - c. Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak
 - d. Penyerahan dokumen kepemilikan kepada pembeli dan



e. Penetapan Nilai Limit.

Sesuai Pasal 17 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

4. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bekasi merupakan lelang Eksekusi Pengadilan sesuai Pasal 6 UUHT sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada Pasal 6 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi:

- a. dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari:
 - 1) salinan/fotokopi putusan dan/atau Penetapan Pengadilan;
 - 2) salinan/fotokopi Penetapan aanmaing/Teguran kepada tereksekusi dari Ketua Pengadilan;
 - 3) Salinan/fotokopi Penetapan Sita oleh Ketua Pengadilan;
 - 4) Salinan/fotokopi Berita Acara Sita;
 - 5) salinan/fotokopi Perincian hutang/jumlah kewajiban tereksekusi yang harus dipenuhi, kecuali untuk eksekusi pembagian harta gono gini dan
 - 6) Asli dan/atau foto copy Bukti kepemilikan hak apabila berdasarkan Peraturan Perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak, atau apabila kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada surat pernyataan/surat keterangan dari Penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya;
- b. dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari:
 - 1) salinan/fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang kepada termohon eksekusi;
 - 2) bukti pengumuman lelang;
 - 3) SKT/SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan;
 - 4) Asli surat pernyataan yang dibuat oleh Notaris dalam hal bank kreditor Akan ikut menjadi Peserta Lelang (Akta de Command); dan
 - 5) Berita Acara pelaksanaan aanwijzing dalam hal barang yang



dilelang Berupa barang bergerak dengan nilai limit total diatas
Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

II. Bahwa Tergugat II menjelaskan secara gamblang proses lelang eksekusi berdasarkan permohonan dari Pengadilan Negeri Bekasi sebagai berikut:

1. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 11 Desember 2018 merupakan Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 59/Eks.HT/2012/PN.Bks tanggal 16 September 2013 yang dilaksanakan melalui perantara Tergugat II guna memenuhi bunyi putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 59/Eks.HT/2012/PN.Bks tanggal 16 September 2013 yang berirah-irah: "DEMI KEADILAN BER DASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang mempunyai kekuatan eksekutorial.
2. Bahwa Pengadilan Negeri Bekasi telah mengajukan permohonan lelang secara tertulis disertai dengan dokumen yang disyaratkan kepada Tergugat II sesuai dengan surat Nomor: W.11.U5/5622/HT.04 10/X/2018 tanggal 29 Oktober 2018 Perihal Mohon ditetapkan hari dan tanggal lelang. Hal ini telah sesuai dengan Pasal 11 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : "*Pe yang akan melaksanakan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang*".
3. Sekretaris/Panitera Pengadilan Negeri Bekasi telah melengkapi dokumen persyaratan lelang sebagai berikut:
 - 1) salinan/fotokopi Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 59/Eks.HT/2012/PN.Bks tanggal 16 September 2013, termaktub di dalamnya jumlah kewajiban Tereksekusi yang harus dipenuhi;
 - 2) Salinan/fotokopi Penetapan **Aanmaninglteguran** kepada Tereksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 59/Eks.HT/2012/PN.Bks tanggal 09 Februari 2016;
 - 3) salinan/fotokopi Penetapan Sita oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi No. 59/Eks.HT/2012/PN.Bks tanggal 16 Mei 2013;
 - 4) salinan/fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 59/Eks.HT/2012/PN.Bks tanggal 23 Mei 2013;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5) salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban Tereksekusi yang harus dipenuhi sesuai dengan Perincian Hutang dari Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: W.11.U5/5621/HT.04.10/X/2018 tanggal 29 Oktober 2018;

6) salinan/fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 5958/Jakasampurna seluas 328 M2 dan SHM No. 2929/Jakasampurna seluas 120 M2 atas nama Adry Soemaxono, SHM No. 819/Jakamulya seluas 110 M2 atas nama Adry Soemaxono dan SHM No. 8096/Kaliabang Tengah atas nama Joseph Didit Soeswanto.

4. Bahwa pada tanggal **11 Desember 2018** lelang **dibatalkan/ditunda** oleh Pejabat Lelang lelang karena Ketua Pengadilan Negeri.. Bekasi tidak menerbitkan Pengumuman Lelang. Sesuai dengan Pasal 51 angka 1 "Pelaksanaan Lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual".

Maka, berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berkenan memutus sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijk Verklaard*)
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusan Nomor 601/Pdt.G/2018/PN.Bks, tanggal 16 April 2019 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI :

- Menyatakan menolak tuntutan Provisi dari Para Penggugat.

II. DALAM KONVENSII.

A. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima.

Halaman 20 dari 35, Putusan Nomor 126/PDT/2020/PT BDG



B. DALAM POKOK PERKARA ;

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp. 415.000,- (empat ratus lima belas ribu rupiah).

III. DALAM REKONVENSI :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet OnvankelijkeVerklaard).
2. Menyatakan biaya perkara ditaksir Nihil.

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 601/Pdt.G/2018/PN.Bks. Jo. Nomor : 38/Bdg/2019/PN.Bks. tanggal 25 April 2019, yang dibuat oleh Corina Julvida Saragih, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Bekasi yang menerangkan bahwa Penggugat I, II dan III melalui Kuasa Hukumnya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 16 April 2019 Nomor 601/Pdt.G/2018/PN.Bks, dan telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I tanggal 18 September 2019 .
- Terbanding II semula Tergugat II tanggal 11 Juli 2019 .

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Penggugat I, II dan III telah mengajukan memori banding tertanggal 20 Mei 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 24 Mei 2019, memori banding tersebut telah diberitahukan secara patut kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I tanggal 18 September 2019 .
- Terbanding II semula Tergugat II tanggal 11 Juli 2019 .

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Penggugat I, II dan III, Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 28 Oktober 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 4 November 2019, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara patut kepada Para Pembanding semula Penggugat I, II dan III pada tanggal 05 Desember 2019 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Sumber telah memberitahukan kepada :

- Para Pembanding semula Penggugat I, II dan III tanggal 5 Agustus 2019 .



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terbanding I semula Tergugat I tanggal 18 September 2019 .
- Terbanding II semula Tergugat II tanggal 11 Juli 2019 .

untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini, dan sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk pemeriksaan pada tingkat banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I, II dan III telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Penggugat I, II dan III telah mengajukan memori banding tertanggal 20 Mei 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 24 Mei 2019, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, Para Pembanding / Para Penggugat, dengan meminjam perkataan Paul Scholten diatas, menyatakan bahwa putusan perkara perdata No. 601/Pdt.G/2018/PN Bks, tidak mencerminkan hati nurani majelis hakim disebabkan karena majelis hakim yang memeriksa perkara aquo tidak memperhatikan kondisi dari Para Pembanding / Para Penggugat yang telah mengalami musibah (kredit macet), dengan tetap memberikan pertimbangan hukum bahwa Para Pembanding/Para Penggugat memiliki kewajiban kepada Terbanding I /Tergugat II sebesar Rp. 3.387.732.106, 67 (hal. 28 putusan 601), sementara dalam Jawaban Terbanding I/Tergugat I, kewajiban dari Para Pembanding/Para Penggugat adalah Rp. 2.563.709.843,94 (butir 2 hal. 8 putusan 601) dan dalam Rekovenssi Terbanding I/Tergugat II juga menyatakan kewajiban dari Para Pembanding/Para Penggugat adalah Rp. 2.563.709.843,94 (butir hal. 14 putusan 601);
2. Bahwa, terhadap pertimbangan majelis hakim yang memeriksa perkara perdata No. 601/Pdt.G/2018/PN Bks tersebut diatas, Para Pembanding/Para Penggugat secara tegas menolaknya, karena pertimbangan tersebut bertolak belakang dengan pengakuan Terbanding I/Tergugat I yang hanya menuntut kewajiban sebesar Rp. 2.563.709.843,94 dan bukan Rp. 3.387.732.106, 67;
3. Bahwa, meskipun Terbanding I/Tergugat I mengenakan kewajiban sebesar Rp. 2.563.709.843,94 kepada Para Pembanding/Para Penggugat, namun nilai kewajiban tersebut tidak sesuai dengan Surat Bank Artos (Terbanding

Halaman 22 dari 35, Putusan Nomor 126/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I/Tergugat I) tertanggal 25 Maret 2015 (bukti P-4) yang menyatakan beban kewajiban Para Pembanding / Para Penggugat adalah sebesar Rp. 1.172.607.874, dan bukti P-4 tersebut tidak disangkal atau dibantah oleh Terbanding I / Terbanding II;

4. Bahwa, bukti P-4 juga melibatkan akuntan publik yang bernama "Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono" artinya kewajiban yang disepakati oleh Para Pembanding / Para Penggugat sebagai debitor adalah sebesar Rp. 1.172.607.874;
5. Bahwa, hal-hal yang ditegaskan dalam butir 4 diatas, sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI No. 1721 K/Pdt/1996 yang kaidah hukumnya sebagai berikut:

" Apa yang telah disepakati oleh debitor dalam perjanjian kredit wajib dipenuhi dengan peranan kantor akuntan dibenarkan Mahkamah Agung"

6. Bahwa, terkait peranan akuntan publik sebagaimana yang disebut dalam butir 4 dan 5 diatas, sangat berperan dalam menerapkan aspek kepastian hukum dan penentuan jumlah tagihan kredit perbankan. HP Panggabean, salah seorang mantan Hakim Agung menegaskan, penempatan akuntan publik menentukan jumlah tagihan kredit perbankan diharapkan akan mempercepat proses pemutusan sengketa dalam proses litigasi (HP Panggabean, Analisis Yurisprudensi Hukum Bisnis, hal.169). Peranan akuntan publik inilah yang tidak dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I dengan tetap mengenakan denda dan biaya berjalan atas kewajiban Para Pembanding / Para Penggugat sehingga pengenaan kewajiban terhadap Para Pembanding/Para Penggugat bernilai sangat fantastis dan melukai rasa keadilan bagi Para Pembanding/Para Penggugat sebagai debitor;
7. Bahwa, disamping itu, pengenaan bunga oleh Terbanding I / Tergugat I sebesar 14,5 % sebagaimana yang dicantumkan dalam Perjanjian Kredit (tanda bukti TI-2) adalah sangat besar dan mengandung "RIBA" dan Pemerasan, dan bertentangan dengan ketentuan Riba stb 1938/No. 523. Hal ini juga dipertegas oleh Putusan MA RI No. 2818 K/Pdt/2000 tertanggal 29 Juli 2002 yang kaidah hukumnya sebagai berikut:

" walaupun masalah bunga kredit bank (Bank Perkreditan Rakyat) telah disepakati oleh kedua belah pihak, sebesar 5 % setiap bulan sesuai surat perjanjian kredit, namun karena perjanjian kredit tersebut dinilai mengandung unsur-unsur pemerasan dan riba sesuai dengan ketentuan Stb 1338/No. 523, maka hakim Mahkamah Agung karena jabatannya sewaktu memeriksa dan

Halaman 23 dari 35, Putusan Nomor 126/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)



mengadili ditingkat kasasi atas perkara tersebut, adalah berwenang merobah dan menentukan kembali (menurunkan) besarnya bunga kredit yang mengandung riba tersebut ketingkat bunga kredit yang adil dan patut yaitu 2 % perbulan, sesuai dengan tingkat bunga bank “kredit bank” yang umum berlaku, dalam masyarakat perbankan saat perkara diperiksa dan diadili”

8. Bahwa, karena itu, Gugatan Penggugat dengan register perkara Nomor No. 601/Pdt.G/2018/PN Bks, seharusnya dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim, karena ada perbedaan dan tidak ada kecocokan berapa nilai kewajiban dari Para Pembanding / Para Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I. Dan Majelis Hakim sesuai dengan jabatannya pun dapat menurunkan bunga dari pinjaman Para Pembanding/Para Penggugat yang “terlalu besar” dimana hal tersebut ditegaskan oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana yang dinyatakan dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2702 K/Pdt/1996 yang kaidah hukumnya sebagai berikut:

“ perbedaan besarnya jumlah hutang antara perhitungan debitur dan kreditur, maka hakim dapat menentukan besarnya jumlah hutang berdasarkan rasa keadilan”

9. Bahwa, Majelis Hakim pun dapat menurunkan kewajiban Para Pembading/Para Penggugat yang mengalami kredit macet, hal tersebut senada dengan putusan Mahkamah Agung No. 3917 K/Pdt/1986 yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:

“Hakim berwenang menurunkan bunga yang jumlahnya dinilai terlalu tinggi sehingga sesuai dengan rasa keadilan”

Yurisprudensi MA No. 2889 K / Pdt / 1994 tanggal 15 Februari 1996 yang kaidah hukumnya menyatakan :

“ Bank (Kreditur) yang melakukan pemutusan secara sepihak terhadap perjanjian kredit dengan debiturnya, dengan menyatakan secara tertulis, bahwa kreditnya tersebut sebagai kredit macet, maka secara juridis, pada saat itu segala sesuatunya harus dalam keadaan status quo, baik mengenai jumlah kredit yang macet tersebut maupun tentang jumlah bunganya. Tidak dapat dibenarkan lagi penambahan atas bunga, terhadap jumlah kredit yang sudah dinyatakan macet tersebut “

10. Bahwa, pada halaman 28 paragraf 3, majelis hakim dalam putusan perkara perdata Nomor 601/Pdt.G/2018/PN Bks memberikan pertimbangan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"..... saat perhitungan tersebut tidak melakukan pembayaran atau kewajiban...."

11. Bahwa, pertimbangan tersebut adalah keliru dan tidak berdasar, karena pada awalnya penyicilan Kredit dapat dilakukan dengan baik, namun pada bulan November 2011, Para Pembanding/Para Penggugat mengalami kesulitan, namun upaya untuk memenuhi kewajiban tetap dilaksanakan dimana bulan Oktober 2011 Para Penggugat masih membayar untuk 1 (satu) bulan tunggakan;

PERMOHONAN

Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan diatas, maka mohon kiranya Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo, untuk dapat menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Banding dari Para Pembanding / Para Penggugat ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor No. 601/Pdt.G/2018/PN Bks, tanggal 16 April 2019;
3. Mengadili sendiri, dengan amar sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Memerintahkan Tergugat II untuk menghentikan segala proses lelang terhadap objek SHM jaminan tanah serta bangunan berdasarkan SHM No. 5958/Jakasampurna seluas 328 M2, SHM No. 2929/Jakasampurna seluas 120 M2, terletak di Jakasampurna, Bekasi Barat, Kota Bekasi dan SHM No. 819/Jakamulya seluas 110 M2 kesemua atas nama Penggugat II, terletak di Jakamulya, Bekasi Selatan, Kota Bekasi dan mengembalikan pada posisi sedikala

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat I untuk menghitung ulang kewajiban Penggugat tanpa dikenakan bunga atau denda berjalan terhitung sejak Penggugat I macet;
4. Menghukum Tergugat II untuk tidak menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang terhadap jaminan atas sebidang tanah dan/atau bangunan SHM No. 8096/Kaliabang tengah seluas 140 M2 atas nama Penggugat III, terletak di Kaliabang Tengah, Bekasi Utara, Kota Bekasi;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara.

Halaman 25 dari 35, Putusan Nomor 126/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau, apabila Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I, II dan III, Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 28 Oktober 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 4 November 2019, pada pokoknya sebagai berikut :

I. *Judex Factie* Pengadilan Negeri Bekasi Telah Tepat Dan Benar Dalam Memberikan Pertimbangan Hukumnya, sehingga Terbanding II semula Tergugat I Menyatakan Tetap Pada Pertimbangan Hukum Tersebut.

1. Bahwa Terbanding I/semula Tergugat I adalah Bank yang menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 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*.

Bank menghimpun dana dari masyarakat melalui tabungan, deposito berjangka, giro ataupun bentuk simpanan lainnya. Dengan penghimpunan dana ini, bank menjamin keamanan uang masyarakat tersebut sekaligus memberikan bunga untuk dana tersebut.

Bahwa dengan adanya Debitur macet seperti Pembanding/semula Penggugat jelas sangat merugikan Terbanding I/semula Tergugat I, karena mengakibatkan terhentinya modal usaha Terbanding I/semula Tergugat I, sedangkan Terbanding I/semula Tergugat I harus tetap membayar bunga kepada masyarakat. Bahwa untuk itu Terbanding I/semula Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung untuk dapat memutus seadil-adilnya demi kepentingan masyarakat luas.

2. Bahwa Terbanding I/semula Tergugat I menolak secara tegas alasan-alasan Pembanding/semula Penggugat pada memori bandingnya yang menyatakan seolah-olah Terbanding I semula Tergugat I hanya menuntut kewajiban sebesar Rp.2.563.709.843,94 (dua milyar lima ratus enam puluh tiga juta tujuh ratus sembilan ribu delapan ratus empat puluh tiga koma sembilan puluh empat rupiah) bukan Rp.3.387.732.106,67(tiga milyar tiga ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tiga puluh dua ribu seratus enam koma enam puluh tujuh rupiah).

Halaman 26 dari 35, Putusan Nomor 126/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Terbanding I/semula Tergugat I menyampaikan bahwa perhitungan utang sebesar Rp.2.563.709.843,94 adalah sesuai dengan Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi No.59/Eks.HT/2012/PN/Bks jo No.345/Pdt.G/2014/PN.Bks tertanggal 20 Januari 2016. Sedangkan tagihan Terbanding I semula Tergugat I kepada Pembanding/semula Penggugat adalah sesuai dengan bukti T1-18 yaitu perhitungan utang Yenny Kristianti pertanggal 21 Oktober 2016 yaitu sebesar Rp. 3.387.732.106,67 (tiga milyar tiga ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tiga puluh dua ribu seratus enam koma enam puluh tujuh rupiah).

Bahwa perhitungan utang Penggugat I terhadap Tergugat I telah tepat dan benar sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Perhitungan utang Pembanding/ semula Penggugat jelas sesuai dengan ketentuan Bukti T1-2 yaitu Perjanjian Kredit Nomor 80 tertanggal 22 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Lydia Djajadi, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT yang telah disetujui dan disepakati oleh dan antara Terbanding I/semula Tergugat I dengan Pembanding I/semula Penggugat I.

Bahwa dengan demikian terbukti tagihan Terbanding/semula Tergugat I sebagaimana bukti T1-18 berupa perhitungan pertanggal 21 Oktober 2016 adalah sebesar Rp.3.387.732.106,67 (tiga milyar tiga ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tiga puluh dua ribu seratus enam koma enam puluh tujuh rupiah).

3. Bahwa Terbanding I/semula Tergugat I menolak secara tegas alasan-alasan Pembanding/semula Penggugat pada memori bandingnya yang menyatakan seolah-olah Terbanding I/semula Tergugat I didalam suratnya tertanggal 25 Maret 2015 menyatakan kewajiban Pembanding/semula Penggugat adalah sebesar Rp.1.172.607.874,00 (satu milyar seratus tujuh puluh dua juta enam ratus tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh empat rupiah) yang mana perhitungan tersebut melibatkan akuntan publik, sehingga Pembanding/ semula Penggugat menyimpulkan sendiri bahwa nilai yang disepakati oleh Pembanding/ semula Penggugat adalah sebesar Rp.1.172.607.874,00 (satu milyar seratus tujuh puluh dua juta enam ratus tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh empat rupiah).

Bahwa sebagaimana telah Terbanding I/semula Tergugat I sampaikan pada jawaban Gugatan serta telah juga Terbanding I/semula Tergugat I sampaikan pada perkara-perkara sebelumnya bahwa penilaian dari Akuntan Publik "Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja Suhartono" sebesar Rp.1.172.607.874 (satu milyar seratus tujuh puluh dua juta enam ratus tujuh

Halaman 27 dari 35, Putusan Nomor 126/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)



ribu delapan ratus tujuh puluh empat rupiah) adalah penilaian yang hanya menghitung utang pokoknya saja. Selain itu Surat tertanggal 25 Maret 2015 adalah surat pemberitahuan mengenai utang pokok Pembanding/semula Penggugat, bukanlah bentuk kesepakatan antara Terbanding I/semula Tergugat I dengan Pembanding/semula Penggugat, sehingga jelas tidak ada kesepakatan kewajiban sebesar Rp.1.172.607.874 (satu milyar seratus tujuh puluh dua juta enam ratus tujuh ribu delapan ratus Tujuh puluh empat rupiah).

Bahwa kewajiban Pembanding/semula Penggugat yang harus diselesaikan adalah berdasarkan kesepakatan Pembanding/ semula Penggugat dan Terbanding I/semula Tergugat I yaitu Perjanjian Kredit No. 80 tertanggal 22 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Lydia Djajadi, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT, kewajiban Pembanding/ semula Penggugat kepada Terbanding I/semula Tergugat menyangkut utang pokok, denda dan bunga, per Oktober 2016 yang diperkirakan sebesar Rp.3.387.732.167 (tiga milyar tiga ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tiga puluh dua ribu seratus enam puluh tujuh rupiah).

Bahwa hal ini sejalan dengan dalil Pembanding/semula Penggugat didalam kutipan angka 5 yaitu Putusan Mahkamah Agung RI No.1721 K/Pdt/1996 yang berbunyi sebagai berikut:

"Apa yang telah disepakati oleh debitur dalam Perjanjian Kredit wajib dipenuhi dengan peranan kantor akuntan dibenarkan Mahkamah Agung"

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tersebut jelas Debitur wajib memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam Perjanjian Kredit (dalam hal ini Perjanjian Kredit No.80 tertanggal 22 Oktober 2010) dengan total kewajiban sebesar sebesar Rp.3.387.732.167 (tiga milyar tiga ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tiga puluh dua ribu seratus enam puluh tujuh rupiah).

4. Bahwa sebagaimana yang telah Terbanding I/semula Tergugat I sampaikan bahwa penilaian dari Akuntan Publik "Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja Suhartono" sebesar Rp.1.172.607.874 (satu milyar seratus tujuh puluh dua juta enam ratus tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh empat rupiah) adalah penilaian yang hanya menghitung utang pokoknya saja, tidak termasuk bunga dan denda. Sedangkan perhitungan yang benar sesuai dengan ketentuan Perjanjian Kredit No.80 tertanggal 22 Oktober 2010 seluruh kewajiban Pembanding/semula Penggugat adalah menyangkut bunga dan denda, sehingga perhitungan utang Pembanding/semula Penggugat per Oktober 2016 yang diperkirakan sebesar Rp.3.387.732.167



(tiga milyar tiga ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tiga puluh dua ribu seratus enam puluh tujuh rupiah).

5. Bahwa berkenaan dengan pengenaan bunga terhadap Debitur dalam hal ini Pembanding/ semula Penggugat dapat Terbanding I/semula Tergugat I sampaikan bahwa pengenaan bunga pada saat ini masih sesuai dengan ketentuan BI Rate sehingga tidak menyalahi ketentuan Perundang-undangan. Sedangkan 14,5% yang dimaksud oleh Pembanding/semula Penggugat adalah denda keterlambatan pertahun bukan bunga.

Bahwa dalam perkara ini Pembanding/semula Penggugat telah menerima fasilitas Kredit dari Terbanding I/semula Tergugat I, oleh karena itu Pembanding/semula Penggugat wajib untuk melaksanakan isi Perjanjian Kredit No. 80 tertanggal 22 Oktober 2010, yaitu dengan cara melakukan cicilan pembayaran utang setiap bulan secara berturut-turut, beserta membayar bunga dan denda sesuai dengan kesepakatan didalam Perjanjian Kredit, tetapi faktanya Pembanding/semula Penggugat sampai dengan saat ini tidak juga menyelesaikan kewajibannya sehingga jelas terbukti Pembanding/semula Penggugat telah cidera janji (Wanprestasi). Bahwa dengan terbukti Pembanding/semula Penggugat wanprestasi kepada Terbanding I/semula Tergugat I, maka beralasan hukum pengenaan denda terhadap Pembanding/semula Penggugat sebagai ganti kerugian sesuai dengan ketentuan Pasala 1243 KUHPerdata.

Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi:

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

Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi:

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"

Menurut **Abdul R Saliman** (Saliman : 2004, hal. 15),



Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.

Menurut **J Satrio** (Satrio : 1999, hal 122),

Wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.

6. Bahwa Perhitungan utang Pembanding/semula Penggugat kepada Terbanding I/semula Tergugat I tidak terbantahkan lagi, hanya saja Pembanding/semula Penggugat beritikad tidak baik dan berusaha untuk mencari alasan-alasan agar utang Pembanding/semula Penggugat diperkecil.

Bahwa faktanya sampai dengan saat ini Pembanding/semula Penggugat tidak juga membayar utangnya kepada Terbanding I/semula Tergugat I, hal ini sesuai dengan Pengakuan Pembanding/semula Penggugat pada angka 11 memori bandingnya yang menyatakan “...namun pada bulan November 2011, Para Pembanding/Para Penggugat mengalami kesulitan, namun upaya untuk memenuhi kewajiban tetap dilaksanakan dimana bulan Oktober 2011 Para Penggugat masih membayar untuk 1 (stu) bulan tunggakan”. Bahwa jelas sejak awal Pembanding/semula Penggugat menerima fasilitas kredit dari Terbanding I/semula Tergugat I, Pembanding/semula Penggugat hanya membayar 1 kali cicilan yaitu Oktober 2011, sehingga terbukti Pembanding/semula Penggugat tidak memiliki keinginan untuk membayar kewajibannya tersebut.

7. Bahwa dalil Pembanding/semula Penggugat pada angka 8 dan 9 Memori Banding yang memohon agar Pengadilan dapat menurunkan bunga dan denda, justru menunjukan bahwa Pembanding/semula Penggugat mengakui adanya bunga dan denda, hanya saja Pembanding/semula Penggugat tidak mau membayar bunga dan denda tersebut.

Bahwa dalam perkara ini Pembanding/semula Penggugat terbukti wanprestasi dan beritikad tidak baik, karena sampai saat ini hamper 10 tahun pemberian kredit Pembanding/semula Penggugat sama sekali tidak membayar kewajibannya dan berkesan mencari-cari alasan guna menghindar dari kewajibannya.

Bahwa Pembanding/semula Penggugat sampai saat ini sudah berkali kali mengajukan Gugatan atau perlawanan bahkan dengan berganti-ganti kuasa



hukum, namun tidak ada sama sekali cicilan dibayar oleh Pembanding/semula Penggugat, sedangkan dengan perbuatan curang dan itikad tidak baik Pembanding/semula Penggugat tidak sepatasnya Pembanding/semula Penggugat meminta keringanan bunga maupun denda, apabila ini dikabulkan akan berakibat buruk bagi dunia Perbankan, karena akan semakin banyak debitur-debitur nakal seperti Pembanding/semula Penggugat, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung untuk menolak dalil-dalil Pembanding pada memori bandingnya.

8. Bahwa oleh karena terbukti Pembanding/semula Penggugat telah wanprestasi maka berdasarkan Ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi sebagai berikut:

"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"

Bahwa Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Terbanding I/semula Tergugat I adalah eksekusi lelang hak tanggungan, maka sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan dimana Terbanding I/semula Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan, dimana sesuai dengan ketentuan yang tercantum didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang terlampir didalam sertifikat Hak Tanggungan telah ditentukan bahwa:

- ✓ *Jika Debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas 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;*
- f. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- g. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- h. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan Kwitansi;*
- i. Mengambil dari uang hasil penjualan seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut diatas; dan*



- j. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka pelaksanaan kekuasaan tersebut.

Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, Maka Terbanding I/semula Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan berwenang penuh untuk menentukan Objek Hak Tanggungan tersebut termasuk untuk menjual dan menentukan harga limit, dalam penjualan objek Hak Tanggungan tersebut tanpa harus dengan persetujuan dari Penggugat selaku pemilik barang jaminan. Oleh karena itu eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terbanding I/semula Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan Undang-undang.

9. Bahwa oleh karena Gugatan Pembanding/semula Penggugat tidak terbukti, maka tuntutan provisi yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat haruslah dikesampingkan atau ditolak.

Berdasarkan seluruh alasan terurai diatas, Sangat jelas bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Bekasi telah tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan serta Putusannya, oleh karena itu Terbanding I / semula Tergugat mohon kepada *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Bandung untuk menolak seluruh alasan-alasan Pembanding sebagaimana tercantum pada memori bandingnya dan oleh karena itu Terbanding I/semula Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 601/Pdt/G/2016/PN.Bks tertanggal 16 April 2019:

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Terbanding I / semula Tergugat I mohon kepada *Judex factie* Pengadilan Tinggi Bandung guna memutus sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding dan Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 601/Pdt.G/2016/PN. Bks, tertanggal 16 April 2019;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Para Pembanding semula Penggugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan a quo, seluruh alasan - alasan keberatan yang dimuat dalam memori banding dari Kuasa hukum Para Pembanding semula Penggugat I, II dan III serta dalam kontra memori



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I dianggap telah termaktub pula dalam putusan ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam keberatan Kuasa Hukum Para Pembanding semula Penggugat I, II dan III dalam memori bandingnya, dan dalam kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I tidak ada hal-hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karenanya memori banding dsan kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 16 April 2019 Nomor 601/Pdt.G/2018/PN.Bks, Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum, pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 16 April 2019 Nomor 601/Pdt.G/2018/PN.Bks, beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Para Pembanding semula Penggugat I, II dan III berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR dan ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Menerima permohonan banding dari Kuasa hukum Para Pembanding semula Penggugat I, II dan III tersebut ;

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 16 April 2019 Nomor 601/Pdt.G/2018/PN.Bks, yang dimohonkan banding ;
- Menghukum Para Pembanding semula Penggugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00. (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Halaman 33 dari 35, Putusan Nomor 126/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Senin tanggal 9 Maret 2020 oleh kami, Syafaruddin, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, H. Muzaini Achmad, S.H., M.H. dan Parlindungan Napitupulu, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 126/PDT/2020/PT.BDG. tanggal 27 Februari 2020, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 10 Maret 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Apay Syahidin, S.H. Panitera pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya .

Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

H. Muzaini Achmad, S.H., M.H.

Syafaruddin, S.H.

Parlindungan Napitupulu, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Apay Syahidin, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

Halaman 34 dari 35, Putusan Nomor 126/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

- Biaya Materai	Rp. 6.000,00,-
- Biaya Redaksi putusan	Rp. 10.000,00,-
- Biaya proses lainnya	Rp. 134.000,00,-
=====+	
Jumlah	Rp. 150.000,00,- (Seratus lima puluh ribu rupiah).