



## PUTUSAN

NOMOR 595/PDT/2018/PT.BDG.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

**SRI HASTUTI**, Umur 53 tahun, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Krakatau Blok A, No.1 Rt.008, Rw.009, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kotamadya Bekasi Propinsi Jawa Barat;  
Dalam hal ini memberi Kuasa kepada, **HASOLOAN LUMBAN BATU, S.H.**, Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “**HASOLOAN MARBUN & PARTNERS**”, berkantor di Jalan Bumyagara Blok G 5 No.11 Mustika Jaya, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 077/SKB/Pdt.Bth/HMP/IX/2018. tanggal 3 September 2018; selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Pembantah**;

#### Lawan:

1. **Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Cq Direktorat Jendral Kekayaan Negara, cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bekasi** Jalan Sersan Aswan No.8 D Bekasi; selanjutnya di sebut sebagai **Terbanding I semula Terbantah I**;
2. **PT. Bank Victoria Internasional, Tbk, Cabang Permata Hijau**, Komp. ITC Permata Hijau Blok E No.17, Jalan Letjend Soepono Arteri Peremata Hijau, Jakarta Selatan, Cq Kantor Pusat di Panin Tower Lt.25, Senayan City, Jalan Asia Afrika Lat.19 Jakarta Pusat; selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Terbantah II**;

Halaman 1 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



3. **Notaris Sininayati Iskandar, S.H.**, beralamat kantor di Jalan Jatiwaringin No.46, Pondok Gede, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat; selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Turut Terbantah I**;
4. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi**, berkedudukan hukum di Jalan Chairil Anwar No.25 Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat; selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV** semula **Turut Terbantah II**;

**Pengadilan Tinggi** tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 19 Desember 2018 Nomor 595/PEN/PDT/2018/PT.BDG. tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
2. Surat Penunjukan oleh Panitera Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 19 Desember 2018 Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG. tentang penunjukan Panitera Pengganti dalam perkara tersebut;
3. Surat Penetapan Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Desember 2018 Nomor 595/PEN/PDT/2018/PT.BDG. tentang Penetapan hari sidang dalam perkara tersebut;
4. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 736/Pdt.Bth/2017/PN.Bks. tanggal 29 Agustus 2018 berikut surat-surat lainnya yang terkait dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 736/Pdt.Bth/2017/PN.Bks. tanggal 29 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa Pembantah dalam surat gugatannya tertanggal 27 Desember 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 28 Desember 2017 dengan Register Perkara Nomor 736/Pdt.Bth/2017/PN.Bks pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

*Halaman 2 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, pada tanggal 2 September 2013, Terbantah II telah menyetujui memberikan fasilitas kredit kepada Pembantah, sebagaimana Surat Terbantah II dengan Surat No : 011/OL-PMH/IX/13 perihal Fasilitas Kredit TLKM, yaitu Jenis dan Flafond Fasilitas TLKM sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah). (**Bukti P – 1**)
2. Bahwa untuk wujud pemberian fasilitas kredit dimaksud pada poin 1 di atas, Pembantah dan Terbantah II telah membuat dan mengikat Perjanjian Kredit di hadapan Turut Terbantah I, sebagaimana dituangkan dalam “ Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan “ dalam Akta No. 01, pada tanggal 05 September 2017. (**Bukti P – 2**)
3. Bahwa, adapun jaminan kredit Pembantah dalam perkara a quo adalah
  - a. Tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7165/Jakasampurna, seluas 137 M2, a/n. Nyonya Sri Hastuti, terletak di Jl. KH. Noer Ali (Kalimalang) Ruko Tunas Plaza 8 M, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat ( **Bukti P – 3**)
  - b. Tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7166/Jakasampurna, seluas 130 M2, a/n Nyonya Sri Hastuti, terletak di Jl. KH Noer Ali (Kalimalang) Ruko Tunas Plaza 8 N, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat. (**Bukti P – 4**)
4. Bahwa jangka waktu fasilitas kredit Pembantah yang diberikan Terbantah II adalah 5 (lima) tahun atau 60 (enam puluh ) bulan, terhitung mulai dari tanggal 5 September 2013 sampai dengan tanggal 5 September 2018 .
5. Bahwa karena alasan satu dan lain hal, dimana usaha Pembantah mengalami kesulitan tidak berjalan sesuai harapan sehingga berdampak kepada cicilan/angsuran kredit Pembantah kepada Terbantah II, oleh karenanya Pembantah mohon keringanan Cicilan/Angsuran Pinjaman Kredit sesuai dengan kondisi dan keuangan Pembantah saat ini.
6. Bahwa hingga sampai saat ini, jumlah Cicilan/Angsuran pinjaman Kredit yang telah diangsur oleh Pembantah kepada Terbantah II adalah sebesar Rp. 1.127.828.947,- (satu milyar seratus dua puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh delapan ribu Sembilan ratus empat puluh tujuh rupiah), dan hingga saat ini berdasarkan surat yang dikirim oleh Terbantah II total tunggakan Pinjaman Pembantah sebesar Rp. Rp. 3.401.326.901,- ( tiga milyar empat ratus satu juta tiga ratus dua puluh enam ribu sembilan ratus satu rupiah). (**Bukti P – 5**)

Halaman 3 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/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

7. Bahwa pada tanggal 3 Agustus 2016, Pembantah mengirim surat kepada Terbantah II yang pada intinya permohonan untuk keringanan pembayaran angsuran kredit Pembantah, namun permohonan tersebut tidak mendapat tanggapan yang positif dari Terbantah II. **(Bukti P – 6)**
8. Bahwa selanjutnya pada tanggal 8 Agustus 2016, Pembantah mengirim surat juga kepada Terbantah II dalam rangka untuk meminta “Keringanan Pembayaran Angsuran pinjaman Kredit Pembantah”, dengan pertimbangan karena usaha Pembantah sedang dalam kondisi tidak berjalan baik, namun hal ini tidak ditanggapi pula oleh Terbantah II. **(Bukti P -7)**
9. Bahwa kemudian pada tanggal 24 Oktober 2016, Pembantah mendapat surat dari Terbantah I yaitu Surat No. 470/DOK-SP/BMP/X/2016 Tentang : “Pemberitahuan Lelang atas objek sengketa saat ini akan dilakukan dalam waktu dekat”, berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) No. 182 /RMD-EKS/10/2016 tanggal 19 Oktober 2016 dari Terbantah II. **( Bukti P – 8 )**
10. Bahwa ternyata Pembantah mendapat Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan atas Tanah berikut bangunan di atasnya tertanggal 10 Februari 2017 dari Terbantah I yang isinya Terbantah I akan melaksanakan eksekusi Lelang atas objek sengketa pada hari Senin, tanggal 6 Maret 2017, namun ketika itu tidak ada peminat lelang, dan berhubung pula Pembantah telah melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan bantahan lelang untuk melindungi kepentingan hukum Pembantah sendiri sebagaimana amanat dari Peraturan Petunjuk Pelaksana Lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK/06/2016, berbunyi : bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau Putusan dari lembaga peradilan. Selanjutnya dalam Pasal 14 ayat (1) ditegaskan pula : dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau isteri debitur /tereksekusi yang terkait kepemilikan , lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan. **(Bukti P -9)**
11. Bahwa selanjutnya sebagaimana dalam Pasal 52 Peraturan BI No. 14/15/PB/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum , berbunyi : Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut :
  - a. Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit;

Halaman 4 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



- b. Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajibannya setelah kredit direstrukturasasi .
12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PB/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum tersebut di atas, melihat kondisi dan keadaan yang dialami oleh Pembantah masuk dalam kategori b. Yaitu : Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajibannya setelah kredit direstrukturasasi, menjadi alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo untuk mengabulkan permohonan Pembantah.
13. Bahwa dalam Yurisprudensi ada dikenal **exemptio non adimpleti contractus**, yaitu suatu penemuan hukum oleh hakim, dalam setiap perjanjian timbal balik dianggap ada suatu azas bahwa kedua belah pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya, dan pihak yang satu tidak boleh mengatakan kepada pihak lawannya telah lalai, sedangkan di lain hal tidak menyadari telah melalaikan kewajibannya. Dalam perkara a quo, Pembantah telah berulang kali mengirim surat kepada Terbantah II untuk memberikan keringanan pembayaran angsuran kredit dan atau pengajuan Restrukturasasi utang oleh Pembantah, namun tidak ditanggapi oleh Terbantah II, artinya Terbantah II dapat dianggap telah lalai tidak menanggapi keberatan yang diajukan Pembantah.
14. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 1266 ayat (4) KUH Perdata, dalam perjanjian timbal balik jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan Pembantah, memberikan sesuatu jangka waktu tertentu untuk masih juga memenuhi kewajibannya yang dikenal dengan istilah **terme de grace**.
15. Bahwa ternyata hingga sampai saat ini, Pembantah juga belum mendapatkan hasil penilaian dari appraisal untuk menilai jaminan pinjaman Pembantah yang menjadi objek sengketa sebelum pelaksanaan lelang oleh Terbantah I, sebagai acuan nilai jual jika nantinya objek sengketa akan tetap dilelang, akan merugikan Pembantah karena nilai asset jaminan pinjaman Pembantah jauh lebih tinggi nilainya dari nilai pinjaman yang diberikan oleh Terbantah II.
16. Bahwa begitu pula, untuk membuktikan etiket baik dan tanggung jawab atas pinjaman Pembantah, pada tanggal 23 Desember 2016 Pembantah mengajukan Permohonan "Pengajuan Restrukturasasi utang" kepada Terbantah II, namun tidak ada juga tanggapan dari Terbantah II. **(Bukti P – 10)**

Halaman 5 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG





17. Bahwa sebagai bukti etiket baik dan tanggung jawab Pembantah atas pinjamannya terhadap Terbantah II, Pembantah meminta keringanan angsuran /cicilan pokok pinjaman dan bunga sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) per-bulan.
18. Bahwa disamping Pembantah melalui suratnya untuk meminta keringanan pembayaran angsuran pinjaman kepada Terbantah II, Pembantah juga sedang berusaha untuk menjual asset Pembantah yang lain yang tidak ada hubungannya dengan perkara a quo untuk pelunasan pinjaman Pembantah.
19. Bahwa **Pembantah sebagai pemilik sangat dirugikan nantinya jika tetap akan dilakukan lelang eksekusi oleh Terbantah I atas permintaan Terbantah II terhadap** Tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7165/Jakasampurna, seluas 137 M2, a/n. Nyonya Sri Hastuti, terletak di Jl. KH. Noer Ali (Kalimalang) Ruko Tunas Plaza 8 M, Kel. Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat, dan Tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7166/Jakasampurna, seluas 130 M2, a/n Nyonya Sri Hastuti, terletak di Jl. KH Noer Ali (Kalimalang) Ruko Tunas Plaza 8 N, Kel. Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat.
20. Bahwa untuk menghindari terjadinya masalah baru yang akan dialami oleh Pembantah, mengingat adanya etiket baik dari Pembantah akan menyelesaikan dengan segera pinjaman Pembantah kepada Terbantah II, maka terlebih dahulu dimohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi untuk menjatuhkan putusan provisi dalam bentuk putusan sela terlebih dahulu sebelum adanya putusan akhir mengenai perkara ini.
21. Bahwa oleh karena itu, Pembantah sebagai pemilik sah mohon meletakkan sita jaminan atas Tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7165/Jakasampurna, seluas 137 M2, a/n. Nyonya Sri Hastuti, terletak di Jl. KH. Noer Ali (Kalimalang) Ruko Tunas Plaza 8 M, Kel. Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat, dan Tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7166/Jakasampurna, seluas 130 M2, a/n Nyonya Sri Hastuti, terletak di Jl. KH Noer Ali (Kalimalang) Ruko Tunas Plaza 8 N, Kel. Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat.
22. Bahwa karena dalam proses berperkara saat ini, supaya terhadap Turut Terbantah II untuk tidak menerbitkan surat-surat dalam bentuk apapun

Halaman 6 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



terhadap objek sengketa, tidak terbatas untuk balik nama atas objek sengketa.

23. Bahwa mengingat gugatan Pembantah ini cukup beralasan dan didukung pula oleh alat-alat bukti yang sah, maka Pembantah juga mohon Putusan Uitvoerbaar Bij Voorraad.

24. Bahwa karena gugatan bantahan ini timbul karena perbuatan yang dilakukan oleh Terbantah I dan Terbantah II serta Turut Terbantah I dan II, maka layak dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan dan beralasan yuridis (niet redenem omkleed) serta pembuktian yang cukup menurut hukum tersebut, DEMI TEGAKNYA HUKUM DAN KEADILAN, maka dengan segala kerendahan hati PEMBANTAH mohon dengan hormat kehadiran YANG MULIA MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA YTH agar sudi kiranya berkenan memeriksa dan mengadili perkara a quo serta memutuskan dengan diktum sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Memerintahkan kepada Terbantah I dan Terbantah II untuk "Menghentikan dan atau Membatalkan Pelaksanaan Lelang" atas Tanah Berikut Bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7165/Jakasampurna, seluas 137 M2, a/n. Nyonya Sri Hastuti, terletak di Jl. KH. Noer Ali (Kalimalang) Ruko Tunas Plaza 8 M, Kel. Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat, dan Tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7166/Jakasampurna, seluas 130 M2, a/n Nyonya Sri Hastuti, terletak di Jl. KH. Noer Ali (Kalimalang) Ruko Tunas Plaza 8 N, Kel. Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap mengenai perkara ini ( *inkracht van gewijde* ).

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Menerima alasan gugatan bantahan dan mengabulkan seluruh bantahan Pembantah ;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang jujur dan beritikad baik ;
3. Menyatakan Pembantah adalah pemilik sah atas :
  - A. Tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7165 /Jakasampurna, seluas 137 M2, a/n. Nyonya Sri Hastuti, terletak di Jl. KH. Noer Ali (Kalimalang) Ruko Tunas Plaza 8 M, Kel. Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat.



B. Tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7166 /Jakasampurna, seluas 130 M2, a/n Nyonya Sri Hastuti, terletak di Jl. KH Noer Ali (Kalimalang) Ruko Tunas Plaza 8 N, Kel. Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat.

4. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan atas :

1) Tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7165 /Jakasampurna, seluas 137 M2, a/n. Nyonya Sri Hastuti, terletak di Jl. KH. Noer Ali (Kalimalang) Ruko Tunas Plaza 8 M, Kel. Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat.

2) Tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7166 /Jakasampurna, seluas 130 M2, a/n. Nyonya Sri Hastuti, terletak di Jl. KH Noer Ali (Kalimalang) Ruko Tunas Plaza 8 N, Kel. Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat.

5. Memerintahkan kepada Terbantah II, untuk menerima Restrukturisasi permohonan pembayaran angsuran / Cicilan pokok dan bunga pinjaman Kredit Pembantah sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) per-bulan hingga sampai lunas;

6. Memerintahkan Turut Terbantah I dan II, untuk tunduk pada putusan perkara ini;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada *verzet* atau banding;

8. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng kepada Terbantah I dan Terbantah II serta Turut Terbantah I dan II

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara YTH. berpendapat lain, Pembantah mohon putusan yang sebaik-baiknya ( *naar goede justitie recht doen* ) atau putusan yang seadil-adilnya dan patut menurut hukum ( *ex aequo et bono* ).

Menimbang, bahwa atas Bantahan dari Pembantah, Kuasa Terbantah I telah menanggapi dengan mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 4 April 2018 yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI :**

Bahwa **Terbantah I** dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Pembantah, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

**1. Eksepsi Terbantah I Untuk Dikeluarkan Sebagai Pihak.**

Halaman 8 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.1. Bahwa dapat **Terbantah I** tegaskan, sesuai dengan Surat Pernyataan dari PT Bank Victoria International Tbk (*in casu* **Terbantah II**) tanggal 16 Januari 2017 pada poin 4 (empat) dinyatakan bahwa *PT Bank Victoria International Tbk menjamin dengan ini membebaskan Pegawai dan Pejabat Lelang dari KPKNL yang berwenang, PT Balai Mandiri Prasarana dan pemenang lelang baik sekarang maupun dikemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul baik perdata maupun pidana sebagai akibat pelelangan obyek Hak Tanggungan tersebut.*
- 1.2. Bahwa berdasarkan poin 4 (empat) Surat Pernyataan dimaksud, telah jelas bahwa **Terbantah II** akan menjamin dan bertanggung jawab sepenuhnya serta membebaskan pihak-pihak terkait dalam permasalahan objek perkara *a quo*, khususnya **Terbantah I**, terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelaksanaan lelang objek perkara *a quo*. Hal ini didasarkan pada Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 yang menyebutkan bahwa, "*Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual*".
- 1.3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengeluarkan **Terbantah I** sebagai pihak dalam perkara.

## **B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas mohon dapat dianggap sebagai satu kesatuan dengan pokok perkara ini dan dengan tegas **Terbantah I** menolak seluruh dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya.
2. Bahwa Pembantah pada surat gugatannya dalam Provisi yang memerintahkan kepada **Terbantah I** untuk menghentikan dan atau membatalkan pelaksanaan lelang atas tanah berikut bangunan SHM No. 7165/Jakasampurna seluas 137 M2 atas nama Nyonya Sri Hastuti terletak di Jl. KH. Noer Ali (Kalimalang) Ruko Tunas Plaza No. 8 M Kelurahan Jakasampurna, kecamatan Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat, dan SHM No. 7166/Jakasampurna seluas 130 M2 atas nama

Halaman 9 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nyonya Sri Hastuti, terletak di Jl. KH. Noer Ali (Kalimalang) Ruko Tunas Plaza No. 8 N Kelurahan Jakasampurna, kecamatan Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat, keduanya berada dalam satu hamparan dan dijual dalam satu paket, tidak dapat Terbantah I penuh karena Lelang telah dilaksanakan sesuai dengan Jadwal Lelang yaitu pada tanggal 06 Maret 2017 dan Tidak ada Penawaran sedangkan Surat Gugatan dari Pembantah tertanggal 27 Desember 2017.

3. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut diatas adalah berdasarkan permohonan lelang dari PT Bank Victoria International Tbk melalui surat nomor: 018/RMD-EKS/01/2017 tanggal 16 Januari 2017 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Permohonan Pengantar SKPT.

Hal ini sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 27/PMK.06/2016) yang berbunyi: *"Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang."*

4. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh PT Bank Victoria International Tbk merupakan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 UUHT sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada Pasal 6 ayat (5) 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 Perjanjian Kredit;
- 2) salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- 3) fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- 4) salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- 5) salinan/fotokopi bukti bahwa:
  - a) debitor wanprestasi, antara lain surat surat peringatan;
  - b) debitor telah pailit, berupa:
    - i. putusan pailit; dan

Halaman 10 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



- ii. salinan Penetapan/keterangan tertulis dari Hakim Pengawas atau Berita Acara Rapat Kreditor yang ditandatangani oleh Kurator dan Hakim Pengawas yang berisi dimulainya keadaan insolvensi; atau
- c) debitor merupakan Bank Dalam Likuidasi (BDL), Bank Beku Operasional (BBO), Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU), atau Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
- 6) surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana; dan
- 7) salinan/fotokopi Laporan penilaian/penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau
- 8) salinan/fotokopi Laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari:
  - 1) salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, kecuali debitor Hak Tanggungan adalah Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN. Dalam hal pemilik jaminan bukan debitor maka pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang juga disampaikan kepada pemilik jaminan;
  - 2) bukti pengumuman lelang;
  - 3) SKT/SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan;
  - 4) salinan/fotokopi Laporan Penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; dan
  - 5) Asli surat pernyataan yang dibuat oleh Notaris dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang (*Akta de Command*).



5. Bahwa atas permohonan lelang dari PT Bank Victoria International Tbk tersebut, Kepala KPKNL Bekasi telah mengeluarkan Surat Nomor S-391/WKN.08/KNL.02/2017 tanggal 21 Januari 2017 hal Penetapan Jadwal Lelang yang berisi bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Senin tanggal 06 Maret 2017 pukul 09.30 (WIB) bertempat di KPKNL Bekasi, Jalan Sersan Aswan No. 8D, Bekasi. Hal ini sesuai dengan Pasal 24 PMK 27/PMK.06/2016 yang berbunyi: *"waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II."*
6. Bahwa Penjual/Pemohon Lelang dalam hal ini dari PT Bank Victoria International Tbk bertanggung jawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang, dokumen kepemilikan, gugatan perdata maupun pidana dan tuntutan ganti rugi jika terjadi ketidakabsahan barang serta dokumen persyaratan lelang. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (1), (2), dan (3) PMK 27/PMK.06/2016 yang berbunyi:

*Pasal 17 ayat (1)*

Penjual bertanggung jawab terhadap : a. Keabsahan kepemilikan barang; b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang; c. Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; dan d. Dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan e. Penetapan nilai limit.

*Pasal 17 ayat (2)*

Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.

*Pasal 17 ayat (3)*

Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggungjawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.

7. Bahwa permohonan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang dimohonkan oleh PT Bank Victoria International Tbk telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan alasan tersebut Terbantah I tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016 yang berbunyi: *"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang*

*Halaman 12 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG*



*Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.” Hal ini berarti Terbantah I harus melaksanakan lelang tersebut.*

8. Bahwa dengan demikian, lelang eksekusi hak tanggungan yang dimaksud oleh Penggugat telah terjadi dan dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan tetapi tidak ada Penawaran, oleh karena itu **Terbantah I** bukanlah pihak yang relevan untuk digugat dalam perkara ini.
9. Bahwa keharusan **Terbantah I** untuk membayar uang paksa dan biaya perkara merupakan gugatan yang mengada-ada dan tidak berdasar. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Pembantah sangat mengada-ada, tidak beralasan dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada maka sudah sepatutnya Bantahan Pembantah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).

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

**Dalam Eksepsi:**

- Menyatakan Eksepsi Terbantah I cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan Pembantah tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).

**Dalam Pokok Perkara:**

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

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Bantahan Pembantah tersebut, Terbantah II telah mengajukan Eksepsi/jawaban secara tertulis tertanggal 2 Mei 2018 yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

**GUGATAN PEMBANTAH KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCURUM LEBELLUM).**

*Halaman 13 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG*





a. Bahwa PEMBANTAH dalam gugatan bantahan a quo butir 1, 2, 3 pada pokoknya mendalilkan mengakui TERBANTAH II telah memberikan fasilitas kredit kepada PEMBANTAH yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I, yaitu fasilitas kredit Term Loan (TL) sampai jumlah pokok setinggi-tingginya Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah), dengan jaminan yaitu:

- 1) Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, seluas 137 M2, atas nama Nyonya SRI HASTUTI, terletak di Jl. K.H. Noer Ali (Kalimalang) Ruko Tunas Plaza 8 M, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Jawa Barat.
- 2) Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, seluas 130 M2, atas nama Nyonya SRI HASTUTI, terletak di Jl. K.H. Noer Ali (Kalimalang) Ruko Tunas Plaza 8 N, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Jawa Barat.

b. PEMBANTAH dalam gugatan a quo butir 13 mendalilkan Yurisprudensi dikenal *exceptio non adimpleti contractus* yaitu suatu penemuan hukum oleh hakim, dalam setiap perjanjian timbal balik dianggap ada suatu azas bahwa kedua belah pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya dan pihak yang satu tidak boleh mengatakan kepada pihak lawannya telah lalai, sedangkan di lain hal TERBANTAH II tidak menyadari telah melalaikan kewajibannya yang tidak menanggapi surat PEMBANTAH yang mohon diberikan keringanan pembayaran angsuran kredit dan atau pengajuan Restrukturisasi hutang, artinya TERBANTAH II dianggap telah lalai tidak menanggapi keberatan PEMBANTAH.

Dalil PEMBANTAH tersebut kabur dan tidak jelas serta saling bertentangan karena disatu sisi mendalilkan PEMBANTAH adalah nasabah TERBANTAH II, yang mendapatkan fasilitas kredit dari TERBANTAH II, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I, Notaris di Bekasi adalah sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

i.c. mengikat PEMBANTAH dan TERBANTAH II, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi:

*"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*

Namun disisi lain, tindakan TERBANTAH II yang mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang terhadap tanah jaminan hutang PEMBANTAH, justru PEMBANTAH dalilkan tidak beralasan karena TERBANTAH II telah melalaikan kewajibannya yang tidak menanggapi surat PEMBANTAH yang mohon diberikan keringanan pembayaran angsuran kredit dan atau pengajuan Restrukturisasi hutang.

Dalil PEMBANTAH tersebut kabur dan tidak jelas karena saling bertentangan. Hal ini karena tindakan TERBANTAH II melakukan permohonan Eksekusi Lelang terhadap tanah jaminan hutang PEMBANTAH telah PEMBANTAH akui adalah berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat 3 Jo. Pasal 11 Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I adalah sah dan mengikat para pihak , i.c. mengikat PEMBANTAH dan TERBANTAH II.

Pasal 2 ayat 3 Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I yang menentukan jangka waktu fasilitas kredit Pinjaman Term Loan (TL) sampai jumlah Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) 60 (enam puluh) bulan, sejak tanggal 5 September 2013 dan karenanya akan berakhir/harus sudah dibayar lunas oleh PEMBANTAH kepada TERBANTAH II selambat-lambatnya pada tanggal 5 September 2018.

PEMBANTAH yang wanprestasi membayar kewajiban hutangnya kepada TERBANTAH II tersebut, sebagaimana ketentuan pasal 11 dari Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I, yang sah mengikat PEMBANTAH dan TERBANTAH telah ditentukan dalam pasal 11 bahwa apabila PEMBANTAH tidak membayar hutangnya maka TERBANTAH II berhak dan dapat mengakhiri Perjanjian Kredit sesuai Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013 tersebut, serta TERBANTAH II berhak menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah

Halaman 15 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



yang terhutang oleh PEMBANTAH, jika terjadi salah satu sebab antara lain;

- 1) bila sesuatu jumlah hutang pokok atau bunga atau lain-lain jumlah yang terhutang berdasarkan Perjanjian Kredit yang dikeluarkan menurut ketentuan dalam pasal 3 diatas ini, tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit, dalam hal mana lewatnya waktu saja merupakan bukti yang sah dan cukup PEMBANTAH telah melalaikan kewajibannya.
- 1) bila semata-mata menurut pertimbangan TERBANTAH II keadaan keuangan PEMBANTAH, bonafitasnya dan solvabilitasnya mundur sedemikian rupa sehingga PEMBANTAH tidak dapat membayar hutangnya lagi.
- 2) bila PEMBANTAH oleh karena apapun juga menghentikan usahanya. Jangka waktu pembayaran hutang tersebut tidak berlaku mutlak, meskipun PEMBANTAH diwajibkan untuk membayar kembali kepada TERBANTAH II setiap jumlah uang yang terhutang berdasarkan fasilitas kredit Pinjaman tersebut sesuai jangka waktunya, tetapi ketentuan Pasal 2 ayat 3 Jo. Pasal 11 Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I, menentukan pengecualian berlakunya jangka waktu dan TERBANTAH II berhak untuk seketika tanpa somasi lagi mengakhiri perjanjian dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya, karena hutang pokok, bunga-bunga, provisi dan biaya-biaya lainnya.

Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan tersebut secara sah berlaku sebagai undang-undang terhadap PEMBANTAH dan TERBANTAH II sehingga permohonan eksekusi lelang yang TERBANTAH II ajukan kepada TERBANTAH I terhadap tanah berikut bangunan tersebut adalah berdasarkan ketentuan perjanjian kredit tersebut.

Dengan demikian PEMBANTAH yang mendalilkan tindakan TERBANTAH II yang mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang terhadap tanah-tanah jaminan hutang PEMBANTAH tersebut tidak beralasan hukum karena TERBANTAH II telah lalai melaksanakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya untuk menanggapi surat PEMBANTAH adalah dalil PEMBANTAH yang kabur dan tidak jelas dasar hukumnya.

Tidak benar PEMBANTAH mendalilkan TERBANTAH II telah lalai melaksanakan kewajibannya untuk menanggapi surat PEMBANTAH yang mohon diberikan keringanan pembayaran angsuran kredit dan atau pengajuan Restrukturisasi hutang. Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I adalah sah mengikat PEMBANTAH dan TERBANTAH II sebagai undang-undang, tidak ada klasula yang menentukan kewajiban TERBANTAH II melakukan keringanan pembayaran angsuran kredit dan atau Restrukturisasi Kredit terhadap PEMBANTAH.

Oleh karena itu gugatan PEMBANTAH kabur dan tidak jelas (Exceptio Obscurum Lebellum) sehingga sepatutnya Pengadilan menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 yang pada pokoknya menyatakan:

*"Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima,.....dst."*

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TERBANTAH II menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh PEMBANTAH kecuali yang diakui secara tegas dan nyata.
2. Bahwa dalil-dalil yang TERBANTAH II ajukan dalam bagian Eksepsi, mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan bagian Pokok Perkara (**mutatis mutandis**).
3. Bahwa TERBANTAH II sependapat dengan dalil PEMBANTAH dalam gugatan a quo butir 1, 2, 3 yang pada pokoknya mendalilkan TERBANTAH II telah memberikan fasilitas kredit kepada PEMBANTAH yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I, dengan jaminan 2 bidang tanah yang termuat dalam sertifikat Hak Milik No.7165/Jakasampurna, Hak Milik No. 7166/ Jakasampurna, yaitu fasilitas kredit Term Loan (TL) sampai jumlah pokok setinggi-tingginya Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah).  
TERBANTAH II sependapat dengan dalil PEMBANTAH dalam Gugatan Bantahan a quo butir 1, 2, 3 tersebut yang mendalilkan TERBANTAH II

Halaman 17 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



telah memberikan fasilitas kredit kepada PEMBANTAH yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I, yang mana TERBANTAH II memberikan kepada PEMBANTAH fasilitas kredit Term Loan (TL) sampai jumlah pokok setinggi-tingginya Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah), tetapi jaminan pelunasan hutang PEMBANTAH tersebut bukan hanya 2 bidang tanah berikut bangunan diatasnya yang termuat dalam sertifikat Hak Milik No.7165/Jakasampurna dan Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, tetapi PEMBANTAH memberikan jaminan hutang dengan 3 bidang tanah berikut bangunan diatasnya yaitu:

- 1) Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, atas nama PEMBANTAH (Nyonya SRI HASTUTI).
- 2) Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, atas nama PEMBANTAH (Nyonya SRI HASTUTI).
- 3) Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Nagrak, Kecamatan Gunung Putri, Bogor, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2254/Nagrak, atas nama PEMBANTAH (Nyonya SRI HASTUTI).

PEMBANTAH mendalilkan mengakui menjadi nasabah TERBANTAH II berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I adalah telah sesuai dengan pasal 1338 KUHPdata yakni semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pengakuan PEMBANTAH tersebut mempunyai kekuatan bukti sempurna dan TERBANTAH II MOHON AKTA atas Pengakuan PEMBANTAH tersebut, sebagaimana dimaksud dalam pasal 174 HIR yang berbunyi:

*“Pengakuan yang diucapkan dihadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik pengakuan itu diucapkannya sendiri, baik dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk melakukan itu.”*

Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH

Halaman 18 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I merupakan kesepakatan PEMBANTAH dengan TERBANTAH II yang mengikat Para Pihak yang membuatnya sebagai undang-undang, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi:

*"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*

*Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.*

Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I, antara PEMBANTAH dan TERBANTAH II dan, telah disepakati TERBANTAH II memberikan kepada PEMBANTAH fasilitas Kredit Term Loan (TL) sampai jumlah pokok setinggi-tingginya Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah), dengan jaminan pelunasan hutang PEMBANTAH yaitu:

1) Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, atas nama PEMBANTAH (Nyonya SRI HASTUTI).

Dengan pembebanan Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 15179/2013 tanggal 27 Nopember 2013 yang diterbitkan oleh TURUT TERBANTAH II dan sekaligus mencatat Pembebanan Hak Tanggungannya dalam Sertipikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna.

2) Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, atas nama PEMBANTAH (Nyonya SRI HASTUTI).

Dengan pembebanan Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 15179/2013 tanggal 27 Nopember 2013 yang diterbitkan oleh TURUT TERBANTAH II dan sekaligus mencatat Pembebanan Hak Tanggungannya dalam Sertipikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna.

3) Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Nagrak, Kecamatan Gunung Putri, Bogor, Jawa Barat, termuat dalam

Halaman 19 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2254/Nagrak, atas nama PEMBANTAH (Nyonya SRI HASTUTI).

Dengan pembebanan Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 1492/2014 tanggal 10 Pebruari 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan sekaligus mencatat Pembebanan Hak Tanggungannya dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2254/Nagrak Hak.

adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya karena memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

*"Supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi empat syarat:*

- 1. Kesepakatan untuk membuat suatu perikatan.*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.*
- 3. Suatu pokok persoalan tertentu ( hal tertentu ).*
- 4. Suatu sebab yang tidak terlarang."*

Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I telah memenuhi 4 syarat sahnya perjanjian karena:

- 1) Sepakat terpenuhi antara PEMBANTAH dan TERBANTAH II dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I yaitu PEMBANTAH dan TERBANTAH II telah sepakat TERBANTAH II memberikan kepada PEMBANTAH fasilitas kredit Term Loan (TL) sampai jumlah pokok setinggi-tingginya Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah), dengan PEMBANTAH memberikan jaminan pelunasan hutang yaitu:

- 1). Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, atas nama PEMBANTAH (Nyonya SRI HASTUTI).
- 2). Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, atas nama PEMBANTAH (Nyonya SRI HASTUTI).

Halaman 20 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



- 3). Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Nagrak, Kecamatan Gunung Putri, Bogor, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2254/Nagrak, atas nama PEMBANTAH (Nyonya SRI HASTUTI (PEMBANTAH)).
- 2) Kecakapan para pihak terpenuhi dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I yaitu PEMBANTAH dan TERBANTAH II telah sepakat memberikan fasilitas kredit Term Loan (TL) kepada PEMBANTAH sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah), dengan jaminan 3 bidang tanah yang termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, Sertipikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2254/Nagrak milik PEMBANTAH, sebagaimana dalil TERBANTAH II dalam syarat “sepakat”.
- 3) Suatu pokok persoalan tertentu, telah terpenuhi dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I yaitu yang menjadi obyek Perjanjian adalah TERBANTAH II memberikan fasilitas kredit Term Loan (TL) kepada PEMBANTAH sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah), dengan jaminan 3 bidang tanah yang termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, Sertipikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2254/Nagrak milik PEMBANTAH, sebagaimana dalil TERBANTAH II dalam syarat “sepakat”.
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang, telah terpenuhi dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I yang memperjanjikan TERBANTAH II memberikan kepada PEMBANTAH fasilitas kredit Term Loan (TL) sampai jumlah pokok setinggi-tingginya Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah), dengan jaminan 3 bidang tanah yang termuat dalam Sertipikat Hak Milik No.7165/Jakasampurna, Sertipikat Hak Milik No.7166 /Jakasampurna, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2254/Nagrak milik PEMBANTAH, adalah bukan suatu yang dilarang, sebagaimana dalil TERBANTAH II dalam syarat “sepakat”.



Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana ditentukan dalam pasal 1338 KUHPerdato Jo. Pasal 1320 KUHPerdato yang pada pokoknya menentukan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan memenuhi syarat sahnya perjanjian adalah mengikat para pihak yang membuatnya. Dan sesuai pula Asas Kebebasan Berkontrak yang membolehkan para pihak membuat perjanjian apa saja tetapi isi perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, sebagaimana pendapat Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya "Hukum Perjanjian", Penerbit Intermasa, Cetakan ke-17, 1998, Jakarta, halaman 13 alinea ke-1 yang berbunyi:

*".....Hukum Perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan."*

Oleh karena itu Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I adalah sah menurut hukum dan mengikat Para Pihak yang membuatnya, i.c. mengikat PEMBANTAH dan TERBANTAH II.

4. Bahwa TERBANTAH II menolak dalil PEMBANTAH dalam Gugatan Bantahannya butir 4, 5, 9 yang pada pokoknya mendalilkan:

- 1) Adapun jangka waktu fasilitas kredit PEMBANTAH yang diberikan TERBANTAH II adalah 5 (lima) tahun atau sama dengan 60 (enam puluh) bulan yang terhitung mulai dari tanggal 5 September 2013 sampai dengan tanggal 5 September 2018.
- 2) Dikarenakan alasan satu dan lain hal, dimana usaha/bisnis PEMBANTAH mengalami kesulitan tidak berjalan baik sesuai dengan harapan, sehingga berdampak kepada cicilan/angsuran kredit PEMBANTAH terhadap TERBANTAH II.
- 3) Pada tanggal 24 Oktober 2016 PEMBANTAH menerima surat dari TERBANTAH I yaitu Surat No. 470/DOK-SP/BMP/X/2016 tentang Pemberitahuan Lelang atas objek sengketa yang saat ini akan dilakukan dalam waktu dekat, berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) No. 182/RMD-EKS/10/2016 tanggal 19 Oktober 2016 dari TERBANTAH II.

Halaman 22 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERBANTAH II menolak dalil PEMBANTAH dalam Gugatan Bantahannya butir 4, 5, 9 karena sebagaimana pengakuan PEMBANTAH yang usaha/bisnisnya mengalami kesulitan tidak berjalan baik sesuai dengan harapan, sehingga berdampak kepada cicilan/angsuran kredit PEMBANTAH yang tidak dibayar kepada TERBANTAH II maka beralasan TERBANTAH II mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan yang menjadi jaminan hutang PEMBANTAH.

Tidak benar dalil PEMBANTAH yang mendalilkan jangka waktu fasilitas kredit PEMBANTAH yang diberikan TERBANTAH II adalah 5 (lima) tahun atau sama dengan 60 (enam puluh) bulan yang terhitung mulai dari tanggal 5 September 2013 sampai dengan tanggal 5 September 2018 tersebut sehingga Permohonan Eksekusi Lelang tanah berikut bangunan sengketa merugikan PEMBANTAH.

Dalil PEMBANTAH tersebut seakan-akan Permohonan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan atas:

- 1) Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, atas nama Nyonya SRI HASTUTI.
- 2) Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, atas nama Nyonya SRI HASTUTI. tersebut melanggar perjanjian kredit Term Loan (TL) kepada PEMBANTAH sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah), yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I adalah tidak beralasan hukum;

Dalil PEMBANTAH tersebut keliru karena hanya menyebutkan klasula Perjanjian Kredit tersebut secara sebagian saja, bukan secara utuh sehingga menjadi salah pengertian. Padahal Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I tegas memperjanjikan dalam Pasal 2 ayat 3 berbunyi:

"-Dengan tidak mengurangi ketentuan yang dimaksud dalam pasal 11 tersebut dibawah ini, Debitor wajib untuk membayar kembali kepada Bank

Halaman 23 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG





setiap jumlah uang yang terhutang berdasarkan fasilitas kredit yang dimaksudkan dalam pasal 1 diatas ditambah dengan bunga-bunganya dalam jangka waktu 60 (enam puluh) bulan, terhitung sejak tanggal 05-09-2013 (lima September dua ribu tiga belas) dengan kewajiban untuk mengangsur hutang pokok berikut bunga-bunganya tersebut sebesar Rp. 91.012.292,20 (Sembilan puluh satu juta dua belas ribu dua ratus Sembilan puluh dua rupiah dua puluh sen) setiap bulannya, angsuran mana termuat dalam suatu daftar bermeterai cukup dan ditanda tangani oleh Debitor dan Bank serta dilekatkan pada minuta akta ini.

- Angsuran hutang pokok berikut dengan bunga-bunganya tersebut wajib dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 5 (lima) dari tiap-tiap bulan berjalan, dan untuk pertama kalinya angsuran tersebut dibayar pada tanggal 05-10-2013 (lima Oktober dua ribu tiga belas) dan karenanya seluruh hutang pokok berikut dengan bunga-bunganya sudah harus dibayar lunas oleh Debitor kepada Bank selambat-lambatnya pada tanggal 05-09-2018 (lima September dua ribu delapan belas).

Dan dalam Pasal 11 Akte Perjanjian Kredit No. 01 tanggal 05 September 2013 yang berbunyi:

“Menyimpang dari apa yang ditentukan dalam pasal 2 ayat 3 tersebut di atas, jika terjadi salah satu sebab yang akan disebut dibawah ini, maka Bank berhak untuk seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah uang yang terhutang oleh Debitor berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya baik yang telah dan/atau akan dibuat antara Debitor dan Bank termasuk perubahannya dan/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau perpanjangannya baik yang dibuat dengan akta Notaris maupun yang dibuat secara dibawah tangan yang mungkin ada, serta baik karena hutang-hutang pokok, bunga-bunga, provisi dan biaya-biaya lain sehubungan dengan hutang dimaksud, dan karena itu pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi:

a. ....dst:

b. bilamana sesuatu jumlah hutang pokok atau bunga atau lain-lain jumlah yang terhutang berdasarkan Perjanjian Kredit yang dikeluarkan menurut ketentuan dalam Pasal 3 diatas ini, tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian

Halaman 24 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



Kredit dalam hal mana lewatnya waktu saja merupakan bukti yang sah dan cukup bahwa Debitor telah melalaikan kewajibannya;

c. ....dst.

d. ....dst.

e. ....dst.

f. ....dst.

g. ....dst.

h. ....dst.

i. bilamana semata-mata menurut pertimbangan Bank keadaan keuangan Debitor, bonafiditasnya dan solabilitasnya, mundur sedemikian rupa sehingga Debitor tidak dapat membayar hutangnya lagi;

j. ....dst.

k. ....dst.

l. bilamana Debitor oleh karena apapun juga menghentikan usahanya.

m. ....dst.

n. ....dst.”

TERBANTAH II menolak dalil PEMBANTAH dalam Gugatan Bantahannya butir 4, 5, 9 tersebut karena berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I yaitu PEMBANTAH, TERBANTAH II telah sepakat TERBANTAH II memberikan kepada PEMBANTAH fasilitas kredit Term Loan (TL) kepada PEMBANTAH sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah), dengan jaminan 3 bidang tanah yang termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, Sertipikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2254/Nagrak milik PEMBANTAH, telah tegas ditentukan Perjanjian berakhir bukan berdasarkan jangka waktunya pada tanggal 05-09-2018 (lima September dua ribu delapan belas) saja, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 ayat 3 Akte Perjanjian, tetapi berdasarkan Pasal 11 akte perjanjian menentukan Perjanjian Berakhir adalah saat PEMBANTAH lalai membayar hutangnya (wanprestasi) kepada TERBANTAH II.

Oleh karena itu TERBANTAH II mohon Pengadilan berkenan menolak dalil PEMBANTAH dalam Gugatan Bantahannya butir 4, 5, 9, 10 tersebut;

Halaman 25 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa TERBANTAH II menolak dalil PEMBANTAH dalam Gugatan Bantahannya butir 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17 yang pada pokoknya mendalilkan:

- 1) Hingga sampai saat ini, jumlah cicilan yang telah diangsur oleh PEMBANTAH kepada TERBANTAH II adalah sebesar Rp. 1.127.828.947,- (satu milyar seratus dua puluh juta delapan ratus dua puluh delapan ribu sembilan ratus empat puluh tujuh rupiah) dan hingga saat ini total tunggakan pinjaman PEMBANTAH sebesar Rp. 3.401.326.901,- (tiga miliar empat ratus satu juta tiga ratus dua puluh enam ribu sembilan ratus satu rupiah).
- 2) Pada tanggal 3 Agustus 2016, PEMBANTAH mengirim surat kepada TERBANTAH II yang pada intinya permohonan untuk keringanan pembayaran angsuran kredit PEMBANTAH, namun tidak mendapat tanggapan positif dari TERBANTAH II.
- 3) Pada tanggal 8 Agustus 2016, PEMBANTAH mengirim surat kepada TERBANTAH II dalam rangka untuk meminta “keringanan Pembayaran Angsuran Kredit Pembantah”, dengan pertimbangan karena usaha PEMBANTAH sedang dalam kondisi tidak berjalan baik, namun hal ini tidak ditanggapi pula oleh TERBANTAH II.
- 4) Sebagaimana dalam Pasal 52 Peraturan BI No. 14/15/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, berbunyi: Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:
  - a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit
  - b. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit distrukturisasi.”

5) Ternyata PEMBANTAH mendapat Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan diatasnya tertanggal 10 Pebruari 2017 dari TERBANTAH I yang isinya TERBANTAH I akan melaksanakan Eksekusi Lelang atas objek sengketa pada hari Senin, tanggal 6 Maret 2017, namun ketika itu tidak ada peminat lelang dan berhubung PEMBANTAH telah melakukan upaya hukum Gugatan Bantahan Lelang untuk melindungi kepentingan PEMBANTAH sendiri sebagaimana amanat dari Peraturan Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK/2016, pada Pasal 27 berbunyi: bahwa

Halaman 26 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan Penetapan atau Putusan dari lembaga peradilan. Selanjutnya dalam Pasal 14 ayat (1) ditegaskan pula: dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap objek hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau isteri debitur/tereksekusi terkait kepemilikan, lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan.

- 6) Berdasarkan Pasal 52 Peraturan BI No. 14/15/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum diatas, melihat kondisi dan keadaan yang dialami oleh PEMBANTAH masuk dalam kategori b. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit distrukturisasi, menjadi alasan bagi yang Hakim perkara a quo untuk mengabulkan PEMBANTAH.
- 7) Dalam Yurisprudensi ada dikenal *exemptio non adimpleti contractus* yaitu suatu penemuan hukum oleh hakim, dalam setiap perjanjian timbal balik dianggap ada suatu azas bahwa kedua belah pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya, dan pihak yang satu tidak boleh mengatakan kepada pihak lawannya telah lalai, sedangkan di lain hal tidak menyadari telah melalaikan kewajibannya. Dalam perkara a quo, PEMBANTAH telah mengirim surat kepada TERBANTAH II untuk memberikan keringanan pembayaran angsuran kredit dan atau pengajuan Restrukturisasi hutang, namun tidak ditanggapi oleh TERBANTAH II, artinya TERBANTAH II dapat dianggap telah lalai tidak menanggapi keberatan yang diajukan PEMBANTAH.
- 8) Selanjutnya dalam Pasal 1266 ayat (4) KUHPerdara, dipertegas dalam perjanjian timbal balik jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan PEMBANTAH memberikan sesuatu jangka waktu tertentu untuk masih juga memenuhi kewajibannya yang dikenal dengan istilah *terme de grace*.
- 9) Demikian pula untuk membuktikan etiket baik dan tanggung jawab atas pinjaman PEMBANTAH, Pada tanggal 23 Desember 2016, PEMBANTAH mengajukan Permohonan "Pengajuan Restrukturisasi Hutang" kepada TERBANTAH II, namun tidak ada juga tanggapannya.

Halaman 27 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



10) Sebagai etikat baik dan tanggung jawab PEMBANTAH atas pinjaman PEMBANTAH terhadap TERBANTAH II, PEMBANTAH meminta keringanan angsuran/cicilan pokok pinjaman dan bunga sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah per bulan.

TERBANTAH II menolak dalil PEMBANTAH dalam Gugatan Bantahannya butir 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17 tersebut karena PEMBANTAH mengalami kesulitan pembayaran hutang kepada TERBANTAH II adalah bukan kesalahan TERBANTAH II yang tidak memberikan keringanan pembayaran angsuran kredit dan atau tidak melakukan Restrukturisasi hutang PEMBANTAH. Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I tersebut, tidak ada ketentuan keharusan TERBANTAH II untuk memberikan keringanan pembayaran angsuran kredit dan atau melakukan Restrukturisasi hutang PEMBANTAH.

Keadaan PEMBANTAH selaku Debitur tidak memungkinkan dilakukan Restrukturisasi Kredit, sebagaimana ketentuan Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum yang berbunyi:

*"Bank hanya dapat melakukan Strukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kreiteria sebagai berikut:*

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

TERBANTAH II menolak dalil PEMBANTAH dalam Gugatan Bantahannya butir 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17 tersebut karena seakan-akan TERBANTAH II harus memberikan keringanan pembayaran angsuran kredit dan atau melakukan Restrukturisasi hutang PEMBANTAH.

Dalil PEMBANTAH tersebut tidak benar karena untuk dilakukan Strukturisasi Kredit terhadap PEMBANTAH, bukan hanya karena PEMBANTAH mengalami kesulitan membayar hutangnya saja, tetapi sebagaimana ketentuan Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum menentukan TERBANTAH II selaku Bank hanya dapat melakukan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Strukturisasi Kredit terhadap PEMBANTAH selaku debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit dan
- b. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit distrukturisasi.

namun PEMBANTAH selaku Debitur tidak memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai tidak mampu memenuhi kewajiban setelah kredit distrukturisasi sehingga Strukturisasi Kredit terhadap PEMBANTAH tidak dapat TERBANTAH II lakukan.

Tidak benar dalil PEMBANTAH yang mendalilkan masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajibannya setelah kredit direstrukturisasi. TERBANTAH II sudah berusaha beritikad baik membantu PEMBANTAH mencari penyelesaian tunggakan hutang PEMBANTAH, tetapi tidak dapat dilakukan strukturisasi kredit PEMBANTAH karena kenyataannya PEMBANTAH selaku Debitur tidak memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai tidak mampu memenuhi kewajiban setelah kredit distrukturisasi.

PEMBANTAH pun mengakui dalam Gugatan Bantahannya butir 6, 7, 8 yang mendalilkan hingga saat ini jumlah cicilan yang telah diangsur oleh PEMBANTAH kepada TERBANTAH II sebesar Rp. 1.127.828.947,- (satu miliar seratus dua puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh delapan ribu sembilan ratus empat puluh tujuh rupiah), namun pada tahun 2016 PEMBANTAH mengalami kesulitan pembayaran hutang sehingga mengirim surat permohonan kepada TERBANTAH II untuk memberikan keringanan pembayaran angsuran kredit dan atau melakukan Restrukturisasi hutang PEMBANTAH dengan surat tanggal 3 Agustus 2016 dan 8 Agustus 2016.

TERBANTAH II MOHON AKTA atas pengakuan PEMBANTAH yang mendalilkan PEMBANTAH tidak membayar hutangnya kepada TERBANTAH II pada tahun 2016.

Pengakuan PEMBANTAH tersebut mempunyai kekuatan bukti sempurna dan TERBANTAH II MOHON AKTA atas Pengakuan PEMBANTAH tersebut, sebagaimana dimaksud dalam pasal 174 HIR yang berbunyi:

*“Pengakuan yang diucapkan dihadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik pengakuan itu*

*Halaman 29 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/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)



*diucapkannya sendiri, baik dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk melakukan itu.”*

Sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh TURUT TERBANTAH I, yang sah mengikat PEMBANTAH dan TERBANTAH II telah ditentukan dalam pasal 11 bahwa apabila PEMBANTAH tidak membayar hutangnya maka TERBANTAH II berhak dan dapat mengakhiri Perjanjian Kredit dan berhak menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh PEMBANTAH.

Oleh karena itu tidak beralasan PEMBANTAH mohon agar Pengadilan mengeluarkan penetapan memberikan suatu jangka waktu tertentu untuk PEMBANTAH masih juga memenuhi kewajibannya atau dikenal dengan istilah terme de grace.

Jadi jangka waktu pembayaran hutang berakhir sampai dengan tanggal 05-09-2018 (lima September dua ribu delapan belas), tidak berlaku mutlak meskipun PEMBANTAH diwajibkan untuk membayar kembali kepada TERBANTAH II setiap jumlah uang yang terhutang berdasarkan fasilitas kredit Pinjaman tersebut sesuai jangka waktunya, tetapi ketentuan Pasal 2 ayat 3 Jo. Pasal 11 Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I menentukan pengecualian berlakunya jangka waktu dan TERBANTAH II berhak untuk seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya, karena hutang pokok, bunga-bunga, provisi dan biaya-biaya lain sehubungan dengan hutang tersebut, jika terjadi salah satu sebab antara lain:

- 1) bilamana sesuatu jumlah hutang pokok atau bunga atau lain-lain jumlah yang terhutang berdasarkan Perjanjian Kredit yang dikeluarkan menurut ketentuan dalam Pasal 3 diatas ini, tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit dalam hal mana lewatnya waktu saja merupakan bukti yang sah dan cukup bahwa Debitor telah melalaikan kewajibannya.



2) bilamana semata-mata menurut pertimbangan Bank keadaan keuangan Debitor, bonafiditasnya dan solvabilitasnya mundur sedemikian rupa sehingga Debitor tidak dapat membayar hutangnya lagi;

3) bilamana Debitor oleh karena apapun juga menghentikan usahanya.

Dengan ketentuan Pasal 2 ayat 3 Jo. Pasal 11 Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh TURUT TERBANTAH I tersebut, PEMBANTAH selaku Debitor telah melakukan kelalaian dan Cidera Janji (Wanprestasi) membayar pokok pinjaman atau angsuran hutang dan biaya bunga serta biaya lainnya yang timbul dari diberikannya fasilitas kredit Term Loan (TL) kepada PEMBANTAH sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah), dengan jaminan 3 bidang tanah yang termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, Sertipikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2254/Nagrak milik PEMBANTAH.

Pasal 2 ayat 3 Jo. Pasal 11 Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh TURUT TERBANTAH I menentukan berakhirnya Perjanjian Kredit tidak mutlak ditentukan oleh Jangka waktunya saja, tetapi juga ditentukan keadaan PEMBANTAH sebagaimana dalam Pasal 11 Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I tersebut, i.e. PEMBANTAH lalai membayar hutang fasilitas kredit Term Loan (TL) kepada TERBANTAH II sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah).

Berdasarkan dalil TERBANTAH II tersebut, nyata-nyata PEMBANTAH yang telah lalai melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian (wanprestasi) karena tidak membayar hutangnya kepada TERBANTAH II, sedangkan TERBANTAH II tidak melakukan kelalaian yang ditentukan dalam perjanjian karena tidak ada klasula dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I yang TERBANTAH II langgar dan tidak ada kewajiban TERBANTAH II harus memberikan keringan pembayaran angsuran dan atau melakukan Strukturisasi Kredit PEMBANTAH.



Demikian pula tindakan TERBANTAH II tidak melakukan Strukturisasi hutang PEMBANTAH adalah sesuai ketentuan hukum yang berlaku yaitu kondisi PEMBANTAH selaku Debitur tidak memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai tidak mampu memenuhi kewajibannya setelah kredit distrukturisasi, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Dengan demikian, tidak beralasan hukum dalil PEMBANTAH yang menerapkan *Yurisprudensi exoptio non adimpleti contractus* yaitu suatu penemuan hukum oleh hakim dan keliru menerapkan ketentuan Pasal 1266 ayat (4) KUHPerdara sehingga sudah sepatutnya Pengadilan menolak Gugatan Bantahan a quo.

6. Bahwa TERBANTAH II menolak dalil PEMBANTAH dalam Gugatan Bantahannya butir 10, 15, 18, 19 yang pada pokoknya mendalilkan:

- 1) Hingga sampai saat ini PEMBANTAH belum mendapatkan hasil penilaian dari appraisal untuk menilai jaminan kredit PEMBANTAH, yang menjadi objek sengketa sebelum pelaksanaan lelang oleh TERBANTAH I, sebagai acuan nilai jual jika nantinya objek sengketa akan tetap dilelang, akan merugikan PEMBANTAH karena nilai asset jaminan pinjaman PEMBANTAH jauh lebih tinggi nilainya dari nilai pinjaman.
- 2) Disamping PEMBANTAH melalui suratnya meminta keringanan pembayaran angsuran kredit kepada TERBANTAH II, PEMBANTAH juga sedang berusaha untuk menjual asset PEMBANTAH yang lain yang tidak ada hubungannya dengan perkara a quo dalam pelunasan
- 3) PEMBANTAH sebagai pemilik sah sangat dirugikan nantinya, jika TERBANTAH I tetap akan melakukan Lelang Eksekusi atas permintaan TERBANTAH II terhadap sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, atas nama Nyonya SRI HASTUTI dan sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, atas nama Nyonya SRI HASTUTI.

TERBANTAH II menolak dalil PEMBANTAH dalam Gugatan Bantahannya butir 10, 15, 18, 19 tersebut karena merupakan dalil yang memutar balikkan fakta menyatakan PEMBANTAH dirugikan karena

*Halaman 32 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERBANTAH II tidak memberikan keringanan pembayaran angsuran kredit dan atau tidak melakukan Restrukturisasi hutang PEMBANTAH.

Justru kenyataannya TERBANTAH II dirugikan dengan perbuatan PEMBANTAH yang tidak membayar hutangnya (wanprestasi) dan mengajukan Gugatan Bantahan a quo yang hanya untuk mengulur waktu saja. Tindakan TERBANTAH II telah sesuai dengan Perjanjian yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh TURUT TERBANTAH I. Dan tindakan TERBANTAH II tersebut telah sesuai pula dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, i.c. tidak memungkinkan TERBANTAH II melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap PEMBANTAH selaku debitur karena tidak memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai tidak mampu memenuhi kewajibannya setelah kredit distrukturisasi.

Oleh karena PEMBANTAH tidak membayar hutangnya kepada TERBANTAH II, yang sampai dengan tanggal 18 Juli 2016 adalah sebesar Rp. 4.869.654.830,23 (empat miliar delapan ratus enam puluh sembilan juta enam ratus lima puluh empat ribu delapan ratus tiga puluh rupiah koma dua puluh tiga sen), meskipun telah ditegor secara tertulis dengan:

- 1) Surat No. 002/PMH/MKT/1/15 tanggal 6 Januari 2015, kepada PEMBANTAH, Perihal: Surat Undangan Pertama.
- 2) Surat No. 008/PMH/MKT/I/2015, tanggal 21 Januari 2015, kepada PEMBANTAH, Perihal: Surat Undangan Kedua.
- 3) Surat No. 007/PMH/MKT/I/2015, kepada PEMBANTAH, Perihal: Surat Undangan Ketiga.
- 4) Surat No. 28.153/I/A/Pdt/VII/16 tanggal 25 Juli 2016, PEMBANTAH, Perihal: Somasi.

sehingga PEMBANTAH telah lalai membayar hutangnya (wanprestasi). Sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh TURUT TERBANTAH I, yang sah mengikat PEMBANTAH dan TERBANTAH II telah ditentukan dalam pasal 11 bahwa apabila PEMBANTAH tidak membayar hutangnya maka TERBANTAH II berhak dan dapat mengakhiri Perjanjian Kredit, serta berhak menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh PEMBANTAH dengan

Halaman 33 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG





mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang terhadap jaminan hutang yaitu;

- 1) Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, atas nama Nyonya SRI HASTUTI.
- 2) Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, atas nama Nyonya SRI HASTUTI.
- 3) Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Nagrak, Kecamatan Gunung Putri, Bogor, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2254/NagraK, atas nama Nyonya SRI HASTUTI.

yang kesemuanya telah dibebani Hak Tanggungan sebagai jaminan hutang PEMBANTAH yang dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" adalah mempunyai kekuatan eksekutorial (dapat dilaksanakan).

Oleh karena itu, Permohonan Eksekusi Lelang terhadap jaminan hutang yaitu:

1. Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, atas nama Nyonya SRI HASTUTI.
2. Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, atas nama Nyonya SRI HASTUTI.

adalah perbuatan yang sesuai Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I, yang sah mengikat PEMBANTAH dan TERBANTAH II.

Nilai jaminan tanah dan bangunan tersebut pada saat permohonan kredit adalah merupakan taksiran sebagai jaminan fasilitas kredit yang diberikan TERBANTAH II kepada PEMBANTAH, sedangkan pada saat permohonan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksekusi Lelang maka nilai jaminan tanah dan bangunan dilakukan oleh Jasa Penilai Independen.

Dalil PEMBANTAH tidak beralasan dan saling bertentangan karena disatu sisi mendalilkan PEMBANTAH adalah nasabah TERBANTAH II yang mendapatkan fasilitas kredit dari TERBANTAH II, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh TURUT TERBANTAH I adalah sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya i.c. mengikat PEMBANTAH dan TERBANTAH II, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi:

*“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*

Namun disisi lain, tindakan TERBANTAH II yang mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang terhadap tanah jaminan hutang PEMBANTAH tersebut PEMBANTAH dalilkan merupakan Perbuatan TERBANTAH II yang lalai melaksanakan kewajibannya karena tidak memberikan keringanan pembayaran hutang dan atau tidak melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap PEMBANTAH.

Dalil PEMBANTAH tidak beralasan karena saling bertentangan. Hal ini karena tindakan TERBANTAH II melakukan permohonan Eksekusi Lelang terhadap tanah berikut bangunan yang menjadi jaminan hutang PEMBANTAH adalah berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat 3 Jo. Pasal 10 Jo. Pasal 11 Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I.

Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I, yang justru secara sah berlaku sebagai undang-undang terhadap PEMBANTAH dan TERBANTAH II.

Dengan demikian dalil PEMBANTAH tidak beralasan, yang mendalilkan tindakan TERBANTAH II yang mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang terhadap tanah jaminan hutang PEMBANTAH merupakan perbuatan melalaikan kewajibannya yang merugikan PEMBANTAH adalah dalil tanpa dasar hukum.

Dalil PEMBANTAH tidak berdasarkan hukum karena tindakan TERBANTAH II mengajukan permohonan Eksekusi Lelang terhadap

Halaman 35 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tanah jaminan hutang PEMBANTAH kepada TERBANTAH I, telah sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat antara PEMBANTAH dan TERBANTAH II, oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I dan sesuai prosedur yang berlaku dan tanah-tanah jaminan tersebutpun telah dibebankan dengan Hak Tanggungan yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" adalah mempunyai kekuatan eksekutorial (dapat dilaksanakan).

Tidak benar PEMBANTAH mendalilkan TERBANTAH II melalaikan kewajibannya karena tidak memberikan keringanan angsuran hutang dan atau tidak melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap PEMBANTAH. Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I tidak ada kewajiban TERBANTAH II harus memberikan keringanan angsuran hutang dan atau melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap PEMBANTAH. Meskipun PEMBANTAH mengalami kesulitan pembayaran hutangnya kepada TERBANTAH II, tetapi keadaan PEMBANTAH yang tidak memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai tidak mampu memenuhi kewajibannya setelah kredit di strukturisasi, sehingga tidak dapat dilakukan Strukturisasi Kredit terhadap PEMBANTAH selaku debitur, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Demikian pula berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh TURUT TERBANTAH I tersebut TERBANTAH II dapat mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang terhadap tanah-tanah jaminan hutang PEMBANTAH dengan penilaian Apraisal independen.

Dengan demikian tindakan TERBANTAH II untuk melakukan Permohonan Eksekusi Lelang terhadap tanah-tanah berikut bangunan jaminan hutang PEMBANTAH kepada TERBANTAH II adalah tindakan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Sebaliknya Permohonan Eksekusi Lelang atas tanah-tanah berikut bangunan sengketa yang telah dibebani Hak Tanggungan tetap dapat dilaksanakan meskipun PEMBANTAH mengajukan Gugatan Bantahan a quo karena PEMBANTAH bukan pihak ketiga, tetapi debitor yang memberikan jaminan tanah-tanah berikut bangunan sengketa dengan Hak

Halaman 36 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungjawab dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” adalah mempunyai kekuatan eksekutorial (dapat dilaksanakan).

Berdasarkan dalil TERBANTAH II tersebut maka tidak beralasan pula, PEMBANTAH mohon kepada Pengadilan agar supaya terhadap TURUT TERBANTAH II tidak menerbitkan surat-surat dalam bentuk apapun terhadap objek sengketa, tidak terbatas untuk balik nama atas objek sengketa.

Oleh karena itu tidak beralasan dalil PEMBANTAH dalam Gugatan Bantahan a quo butir 10, 15, 18, 19, 22 sehingga TERBANTAH II mohon Pengadilan berkenan menolak Gugatan Bantahan a quo.

7. Bahwa TERBANTAH II menolak dalil PEMBANTAH dalam Gugatan Bantahannya butir 20 yang mendalilkan untuk menghindari terjadinya masalah baru yang akan dialami oleh PEMBANTAH, mengingat adanya etiket baik dari PEMBANTAH akan menyelesaikan segera hutang PEMBANTAH kepada TERBANTAH II, maka terlebih dahulu dimohonkan kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi untuk mengambil atau menjatuhkan putusan provisi dalam bentuk putusan sela terlebih dahulu sebelum adanya putusan akhir mengenai perkara ini.

TERBANTAH II menolak dalil PEMBANTAH dalam Gugatan Bantahannya butir 20 tersebut karena meskipun dalam perkara a quo masih dalam pemeriksaan dan mengingat adanya etiket baik dari PEMBANTAH akan menyelesaikan segera hutang PEMBANTAH kepada TERBANTAH II, akan tetapi permohonan eksekusi lelang yang TERBANTAH II ajukan kepada TERBANTAH I terhadap:

- 1). Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, atas nama Nyonya SRI HASTUTI.
- 2). Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, atas nama Nyonya SRI HASTUTI tetap dapat dilaksanakan karena keberatan PEMBANTAH dengan mengajukan gugatan Bantahan a quo terhadap 2 (dua) bidang tanah yang termuat dalam sertipikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna dan Sertipikat Hak Milik No.

Halaman 37 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



7166/Jakasampurna adalah tanpa dasar hukum dan bertentangan dengan kesepakatan pemberian fasilitas kredit Term Loan (TL) kepada PEMBANTAH sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah), dengan jaminan 3 bidang tanah-tanah yang termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, Sertipikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2254/Nagrak milik PEMBANTAH yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat.

Oleh karena itu, sesuai dalam Akte Perjanjian ditentukan apabila PEMBANTAH tidak membayar kewajibannya membayar hutangnya kepada TERBANTAH, i.c. PEMBANTAH sampai sekarang tidak membayar hutangnya, maka terbukti PEMBANTAH telah ingkar janji (wanprestasi) membayar hutang kepada TERBANTAH II sehingga beralasan TERBANTAH II mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang terhadap jaminan hutang PEMBANTAH yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh TURUT TERBANTAH II dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang artinya mempunyai kekuatan eksekutorial (dapat dilaksanakan) terhadap 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan sengketa.

Oleh karena itu tidak beralasan dalil PEMBANTAH yang mohon menjatuhkan putusan provisi dalam bentuk putusan sela terlebih dahulu sebelum adanya putusan akhir mengenai perkara ini dan TERBANTAH II mohon Pengadilan berkenan menolak Gugatan a quo.

8. Bahwa TERBANTAH II menolak dalil PEMBANTAH dalam Gugatan Bantahannya butir 21, 22 yang pada pokoknya mendalilkan:

- 1) Dengan alasan sedang dalam proses gugatan a quo, untuk TURUT TERBANTAH II supaya tidak menerbitkan surat-surat dalam bentuk apapun sehubungan dengan atas sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, atas nama PEMBANTAH (Nyonya SRI HASTUTI) dan sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan

*Halaman 38 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG*





Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, atas nama PEMBANTAH (Nyonya SRI HASTUTI).

- 2) PEMBANTAH sebagai pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, atas nama PEMBANTAH (Nyonya SRI HASTUTI) dan sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, atas nama PEMBANTAH (Nyonya SRI HASTUTI) mohon meletakkan sita jaminan terhadapnya.
- TERBANTAH II menolak dalil PEMBANTAH dalam Gugatan Bantahannya butir 21, 22 tersebut karena TERBANTAH II mengajukan Permohonan Lelang terhadap tanah-tanah jaminan hutang PEMBANTAH adalah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I yang sah mengikat PEMBANTAH dan TERBANTAH II. Oleh karena itu tidak beralasan PEMBANTAH yang keberatan TERBANTAH II mengajukan Permohonan Lelang terhadap tanah-tanah berikut bangunan sengketa dengan alasan sedang mengajukan Gugatan Bantahan a quo sehingga PEMBANTAH mengajukan permohonan Sita Jaminan agar selaku Pemilik tanah tidak dirugikan.

Dalil PEMBANTAH tersebut adalah dalil tanpa dasar hukum dan hanya mengulur-ngulur waktu, meskipun PEMBANTAH mendalilkan sedang berusaha menjual asset lain diluar jaminan untuk membayar hutangnya. Namun kenyataannya sampai sekarang PEMBANTAH tidak membayar hutangnya, justru mengajukan bantahan a quo yang merupakan itikad buruk PEMBANTAH untuk mengulur-ngulur waktu membayar hutangnya kepada TERBANTAH II.

Disamping itu pun PEMBANTAH dalam akte dan Sertipikat Hak Tanggungan terebut sudah menyetujui apabila tidak dapat membayar hutangnya kepada TERBANTAH II maka bidang tanah-tanah berikut bangunan sengketa yang menjadi jaminan hutang, akan di Eksekusi Lelang.

Halaman 39 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



Dengan demikian, keberatan PEMBANTAH adalah keberatan tanpa dasar hukum dan mengulur waktu sehingga justu TERBANTAH II yang mengalami kerugian yang tidak dapat memanfaatkan yang dipinjam PEMBANTAH yang merupakan dana masyarakat, sedangkan TERBANTAH II tetap harus membayar bunganya kepada Deposan dan Penabung sehingga mohon agar Pengadilan berkenan menolak dalil PEMBANTAH dan menolak Gugatan a quo.

9. Bahwa TERBANTAH II menolak dalil PEMBANTAH dalam Gugatan Bantahannya butir 23 yang pada pokoknya mendalilkan Gugatan Bantahan PEMBANTAH ini cukup beralasan dan didukung pula oleh alat-alat bukti yang sah, maka PEMBANTAH mohon Putusan Uitvoerbaar Bij Voorraad, walaupun ada banding dan kasasi.

TERBANTAH II menolak dalil PEMBANTAH dalam Gugatan Bantahannya butir 23 tersebut karena sebagaimana dalil TERBANTAH II diatas, justu Gugatan Bantahan a quo tidak beralasan dan tidak didukung bukti yang sah. Sebaliknya dalil TERBANTAH II didukung bukti yang kuat, antara lain Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, yang dibuat antara PEMBANTAH dan TERBANTAH II, oleh dan dihadapan TURUT TERBANTAH I, Sertipikat tanah-tanah jaminan hutang dan Sertipikat Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah-tanah jaminan hutang adalah merupakan akte-akte otentik yang mempunyai kekuatan bukti yang kuat.

Oleh karena itu tidak beralasan dalil PEMBANTAH dan TERBANTAH II mohon agar Pengadilan berkenan menolak permohonan Putusan Uitvoerbaar Bij Voorraad, walaupun ada banding dan kasasi yang dimohonkan PEMBANTAH.

10. Bahwa TERBANTAH II menolak dalil PEMBANTAH dalam Gugatan Bantahannya butir 24 yang pada pokoknya mendalilkan Gugatan Bantahan ini timbul karena perbuatan yang dilakukan oleh TERBANTAH I, TERBANTAH I, TURUT TERBANTAH I, TURUT TERBANTAH II maka layak dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

TERBANTAH II menolak dalil PEMBANTAH dalam Gugatan Bantahannya butir 24 tersebut karena TERBANTAH II tidak melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, antara PEMBANTAH



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan TERBANTAH II, yang dibuat oleh TURUT TERBANTAH I sehingga TERBANTAH II tidak dapat dibebankan membayar ganti rugi.

Dan tidak pula TERBANTAH II melakukan Perbuatan melanggar hukum karena masalah ganti rugi adalah sebagai akibat perbuatan melanggar hukum seseorang yang merugikan orang lain, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi:

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

Pasal 1365 KUHPerdata tersebut mensyaratkan 4 unsur seseorang yang dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu:

- 1- Adanya suatu perbuatan.
- 2- Perbuatan yang dilakukan tersebut melanggar hukum.
- 3- Perbuatan yang melanggar hukum tersebut menimbulkan kerugian kepada orang lain.
- 4- Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan yang melanggar hukum tersebut dengan kerugian yang timbul.

TERBANTAH II tidak melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap PEMBANTAH sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata.

Kewajiban hukum dari TERBANTAH II sesuai dengan kepatutan dan kelaziman serta ketentuan Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, yang justru keadaan PEMBANTAH yang tidak memungkinkan dilakukan keringanan pembayaran hutang dan atau Restrukturisasi Kredit. Berdasarkan ketentuan Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tidak dapat dilakukan Restrukturisasi Kredit terhadap PEMBANTAH, meskipun PEMBANTAH kesulitan membayar hutangnya karena PEMBANTAH tidak memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai tidak mampu memenuhi kewajibannya setelah kredit distrukturisasi.

Berdasarkan dalil-dalil TERBANTAH II diatas, TERBANTAH II tidak melakukan ingkar janji (wanprestasi) atau Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata karena perbuatan TERBANTAH II berdasarkan ketentuan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, antara PEMBANTAH dan TERBANTAH II, yang dibuat oleh TURUT TERBANTAH I, yang justru secara sah berlaku sebagai undang-undang terhadap PEMBANTAH dan TERBANTAH II.

Halaman 41 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



Serta tindakan TERBANTAH II sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu antara lain Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Dengan demikian dalil PEMBANTAH yang mohon agar TERBANTAH II membayar ganti rugi adalah tidak beralasan hukum karena TERBANTAH II tidak Wanprestasi dan atau melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka akibatnya tidak beralasan PEMBANTAH mohon agar TERBANTAH II dihukum secara tanggung renteng bersama dengan TERBANTAH I, TURUT TERBANTAH I dan TURUT TERBANTAH II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Justru PEMBANTAH yang wanprestasi membayar hutangnya kepada TERBANTAH II dan mengajukan gugatan a quo merupakan itikad buruk PEMBANTAH yang merugikan TERBANTAH II yang merupakan perusahaan yang mengelola uang/dana masyarakat, dimana uang fasilitas kredit yang TERBANTAH II berikan kepada PEMBANTAH tidak dapat dikelola, sedangkan TERBANTAH II tetap harus membayar bunga kepada Deposan dan atau Penabung.

Oleh karena itu dalil PEMBANTAH adalah dalil tanpa dasar hukum dan merupakan rekayasa memutar balikkan fakta sehingga TERBANTAH II mohon agar Pengadilan berkenan menolak Gugatan Bantahan a quo.

11. Bahwa hal-hal yang tidak ditanggapi, bukan diakui tetapi karena tidak ada relevansinya dengan TERBANTAH II.

Berdasarkan dalil-dalil diatas, TERBANTAH II mohon agar Pengadilan Negeri Bekasi berkenan memutuskan sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

- Menolak permohonan PEMBANTAH untuk menghentikan dan atau membatalkan Pelaksanaan Lelang atas:

- 1) Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, atas nama Nyonya SRI HASTUTI.
- 2) Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, atas nama Nyonya SRI HASTUTI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi TERBANTAH II.
2. Menyatakan Gugatan Bantahan tidak dapat diterima.
3. Menghukum PEMBANTAH membayar biaya perkara.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak seluruh Gugatan Bantahan PEMBANTAH.
2. Menghukum PEMBANTAH membayar biaya perkara.

Atau apabila PENGADILAN NEGERI BEKASI berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II tidak hadir dan tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 29 Agustus 2018 Nomor 736/Pdt.Bth/2017/PN.Bks. telah menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Pembantah;

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Terbantah I, Terbantah II tersebut untuk seluruhnya ;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Bantahan dari Pembantah tidak beralasan;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.656.000,00 (satu juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa pada saat putusan diucapkan pihak Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II tidak hadir dipersidangan, maka sesuai dengan relaas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 736/Pdt.Bth/2017/PN.Bks. telah diberitahukan isi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 29 Agustus 2018 kepada Turut Terbantah I pada tanggal 19 Nopember 2018, dan kepada Turut Terbantah II pada tanggal 23 Nopember 2018;

Halaman 43 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG





Menimbang, bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor 736/Pdt.Bth/2017/PN.Bks. Jo. Nomor: 72/Bdg/2018/PN.Bks. yang ditanda tangani oleh Coriana Julvida Saragih, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Senin, tanggal 10 September 2018, Pembanding semula Pembantah melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 736/Pdt.Bth/2017/PN.Bks. tanggal 29 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 736/Pdt.Bth/2017/PN.Bks. Jo. Nomor: 72/Bdg/2018/PN.Bks permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada masing-masing pihak Terbanding I semula Terbantah I pada tanggal 18 September 2018, Terbanding III semula Turut Terbantah I pada tanggal 18 September 2018, Terbanding IV semula Turut Terbantah II pada tanggal 19 September 2018 dan Terbanding II semula Terbantah II pada tanggal 20 September 2018, dengan seksama;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut Pembanding semula Pembantah tidak ada mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Terbantah II melalui kuasa hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tanggal 30 Nopember 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 30 Nopember 2018, surat kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak Pembanding semula Pembantah melalui kuasa hukumnya pada tanggal 7 Desember 2018, dengan seksama;

Menimbang, bahwa kepada para pihak yang berperkara telah diberitahukan untuk memeriksa berkas (Inzage), sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, masing-masing kepada pihak Pembanding semula Pembantah melalui kuasa hukumnya pada tanggal 18 September 2018, Terbanding I semula Terbantah I pada tanggal 18 September 2018, Terbanding III semula Turut Terbantah I pada tanggal 18 September 2018, Terbanding IV semula Turut Terbantah II pada tanggal 19 September 2018 dan Terbanding II semula Terbantah II pada tanggal 20 September 2018, dengan seksama;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pembantah telah disampaikan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara

*Halaman 44 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG*



serta memenuhi syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, maka oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II dalam kontra memori bandingnya mengemukakan keberatan-keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Provisi :

- Bahwa Terbanding II semula Terbantah II menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pebantah pada tanggal 10 September 2018 karena merupakan itikat buruk dari Pembanding semula Pembantah untuk mengulur waktu tanpa dasar yang hanya menghalangi permohonan Lelang yang diajukan Terbanding ii semula Terbantah II kepada Terbanding I semula Terbantah I;
- Bahwa Terbanding II semula Terbantah II menolak Permohonan Banding Pembanding yang tidak mengajukan permohonan Memori Banding sehingga karenanya terbukti tidak dapat membantah dalil Terbanding II semula Terbantah II sehingga tidak benar dalil Pembanding semula Pembantah dalam Gugatan dan Repliknya yang mohon tuntutan Provisi agar Pengadilan memerintahkan Terbanding I semula Terbantah I dan Terbanding II semula Terbantah II untuk menghentikan dan atau membatalkan pelaksanaan lelang atas Tanah berikut Bangunan Sertifikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, seluas 137 M2, atas nama Ny. Sri Hastuti (Pembanding semula Pembantah), terletak di Jalan K.H Noer Ali (Kalimalang) Ruko Tunas Plaza 8 M, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Jawa Barat dan Tanah berikut Bangunan Sertifikat Hak Milik No.7166/Jakasampurna, seluas 30 M2, atas nama Ny. Sri Hastuti (Pembanding semula Pembantah), terletak di Jalan K.H.Noer Ali (Kalimalang) Ruko Tunas Plaza 8 N, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Jawa Barat;

Dalam Pokok Perkara:

- Bahwa Terbanding II semula Terbantah II menolak Permohonan Banding Pembanding yang tidak mengajukan permohonan Memori Banding sehingga karenanya terbukti tidak dapat membantah dalil Terbanding II semula Terbantah II sehingga tidak benar dalil Pembanding semula Pembantah dalam Gugatan dan Repliknya yang mendalilkan Pembanding semula Pembantah mengakui telah menjaminkan ketiga asset miliknya sebagai jaminan hutang kepada Terbanding II semula Terbantah II dihadapanTurut Terbanding I semula Turut Terbantah I sebagaimana Akta

Halaman 45 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



Perjanjian Kredit dengan Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, tetapi harus dilaksanakan dengan itikad baik (in good faith), artinya tidak melanggar kepatutan dan keadilan. Pada perkara a quo, pelaksanaan lelang oleh Terbanding I semula Terbantah I atas obyek sengketa milik Pembanding semula Pembantah karena telah lalai memenuhi kewajibannya kepada Terbanding II semula Terbantah II, karena belum memberikan kepastian permohonan keringanan dan restrukturisasi hutang yang diajukan Pembanding semula Pembantah;

Terbanding II semula Terbantah II menolak dalil Pembanding semula Pembantah dalam gugatan Repliknya tersebut karena Terbanding II semula Terbantah II telah, memberikan fasilitas kredit kepada Pembanding semula Pembantah yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No.01 tanggal 05 September 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Terbanding I, dengan Jaminan 2 bidang Tanah yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.7165/Jakasampurna dan Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, yaitu fasilitas kredit Term Loan(TL) sampai jumlah pokok setinggi-tingginya Rp. 4.000.000.000,- (empat milliard rupiah);

Terbanding II semula Terbantah II menolak dalil Pembanding semula Pembantah dalam gugatan Repliknya tersebut karena Terbanding II semula Terbantah II telah, memberikan fasilitas kredit kepada Pembanding semula Pembantah yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No.01 tanggal 05 September 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Terbanding I semula Turut Terbantah I, yang mana Terbanding II semula Terbantah II memberikan kepada Pembanding semula Pembantah fasilitas kredit Term Loan (TL) sampai jumlah pokok setinggi-tingginya Rp. 4.000.000.000,- (empat milliard rupiah), tetapi jaminan pelunasan hutang Pembanding semula Pembantah bukan hanya 2 bidang tanah berikut bangunan di atasnya yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna dan Sertifikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, sebagaimana dalil Pembanding semula Pembantah, tetapi Pembanding semula Pembantah memberikan jaminan hutang dengan 3 bidang tanah berikut bangunan di atasnya, yaitu :

- 1) Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, atas nama Pembanding semula Pembantah (Nyonya Sri Hastuti);



2) Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, atas nama Pemanding semula Pembantah (Nyonya Sri Hastuti);

3) Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Nagrak, Kecamatan Gunung Putri, Bogor, Jawa Barat, termuat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2254/Nagrak, atas nama Pemanding semula Pembantah (Nyonya Sri Hastuti);

- Bahwa Terbanding II semula Terbantah II menolak permohonan Banding Pemanding semula Pembantah yang tidak mengajukan Memori Banding sehingga karenanya terbukti tidak dapat membantah dalil Terbanding II semula Terbantah II sehingga tidak benar dalil Pemanding semula Pembantah dalam gugatan Repliknya yang meminta dalam Provisi Gugatan Bantahan supaya tidak melaksanakan Lelang terhadap obyek sengketa sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, mengingat bilamana seandainya gugatan bantahan dikabulkan, namun obyek sengketa yang menjadi jaminan Hak Tanggungan sudah dilelang, tentu hal ini akan menimbulkan masalah baru;
- Bahwa Terbanding II semula Terbantah II menolak permohonan Banding Pemanding semula Pembantah yang tidak mengajukan Memori Banding sehingga karenanya terbukti tidak dapat membantah dalil Terbanding II semula Terbantah II sehingga tidak benar dalil Pemanding semula Pembantah dalam gugatan Repliknya yang mendalilkan gugatan Bantahan Pemanding semula Pembantah ini cukup beralasan dan didukung oleh alat-alat bukti yang sah, maka Pemanding semula Pembantah mohon putusan Uitlegbaar Bij Voorraad, walaupun ada banding dan kasasi;
- Bahwa Terbanding II semula Terbantah II menolak permohonan Banding Pemanding semula Pembantah yang tidak mengajukan Memori Banding sehingga karenanya terbukti tidak dapat membantah dalil Terbanding II semula Terbantah II sehingga tidak benar dalil Pemanding semula Pembantah dalam gugatan Repliknya yang mendalilkan Gugatan Bantahan ini timbul karena perbuatan yang dilakukan oleh Terbanding I semula Turut Terbantah I, Turut Terbanding II semula Turut Terbantah II, maka layak dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara. Terbanding II semula Terbantah II menolak dalil Pemanding semula Pembantah dalam gugatan dan Repliknya tersebut karena Terbanding II semula Terbantah II tidak melakukan perbuatan ingkar janji

Halaman 47 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



(wanprestasi) yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 01 tanggal 05 September 2013, antara Pembanding semula Pembantah dan Terbanding II semula Terbantah II, yang dibuat oleh Turut Terbanding I semula Turut Terbantah I sehingga Terbanding II semula Terbantah II tidak dapat dibebankan membayar ganti rugi;

- Bahwa hal-hal yang ditanggapi, bukan diakui tetapi karena tidak ada relevansinya dengan Terbanding II semula Terbantah II;

Berdasarkan dalil-dalil diatas, Terbanding II semula Terbantah diatas mohon agar Pengadilan Tinggi Bandung berkenan memutuskan sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

- Menolak permohonan Pembanding semula Pembantah untuk menghentikan atau membatalkan Pelaksanaan Lelang atas:
  1. Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, termuat dalam Sertifikasi Hak Milik No. 7165/Jakasampurna, atas nama Nyonya Sri Hastuti (Pembanding semula Pembantah);
  2. Sebidang tanah berikut bangunan terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, termuat dalam Sertifikasi Hak Milik No. 7166/Jakasampurna, atas nama Nyonya Sri Hastuti (Pembanding semula Pembantah);

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding semula Pembantah;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 736/Pdt.Bth/2017/PN.Bks. tanggal 29 Agustus 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Pembantah membayar biaya perkara;

Atau apabila Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca serta memperhatikan dengan seksama kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Terbantah II tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pada pokoknya tidak terdapat hal-hal baru yang dikemukakan dalam kontra memori banding tersebut melainkan hanya pengulangan saja tentang hal-hal yang telah dikemukakan dalam persidangan tingkat pertama, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam pemeriksaan di tingkat banding;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca mempelajari, meneliti dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi, Nomor 736/Pdt.Bth/2017/PN.Bks. tanggal 29 Agustus 2018, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan alasan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan dan alasan-alasan tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan alasannya sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 736/Pdt.G/2017/PN.Bks. tanggal 29 Agustus 2018, dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Pembantah tetap berada di pihak yang dikalahkan sesuai dengan ketentuan Pasal 181 HIR baik dalam Pengadilan Tingkat Pertama maupun di Tingkat Banding, maka biaya dalam kedua tingkat pengadilan dibebankan kepadanya;

Mengingat, peraturan hukum dari Perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa Dan Madura serta KUHPerdota.

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pembantah tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 736/Pdt.Bth/2017/PN.Bks. tanggal 29 Agustus 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari : **Jumat** tanggal **8 Februari 2019**, oleh kami: **Subaryanto, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan

Halaman 49 dari 50 halaman dari Putusan Nomor 595/PDT/2018/PT.BDG



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

**Sir Johan, S.H., M.H.** dan **Tani Ginting, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari: **Senin tanggal 11 Februari 2019**, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dengan dibantu oleh: **Saleha**, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-hakim anggota,

Hakim Ketua,

ttd.

ttd.

**Sir Johan, S.H., M.H.**

**Subaryanto, S.H., M.H.**

ttd.

**Tani Ginting, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

ttd.

**Saleha.**

Perincian biaya perkara :

- Biaya materai ..... Rp. 6.000,00
- Biaya redaksi .....Rp. 5.000,00
- Biaya pemberkasan..... Rp. 139.000,00
- Jumlah ..... Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)