



PUTUSAN

NOMOR 586/PDT/2020/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 dalam perkara antara:

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

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

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

Lawan:

PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan, melalui Cabang Di Bogor, yang beralamat di jalan Pajajaran (Gunung Gede) No. 33 Bogor, dalam hal ini di kuasakan kepada Rinto Harsa Wardhana, S.H., M.H DKK, para Advokat / Penasihat hukum pada kantor hukum Wardhana rahmadi Prianda – WRP Lawyers, yang beralamat di Graha Tirtadi jalan Senopati Raya No. 71 – 73, Jakarta Selatan 12190, berdasarkan surat kuasa Nomor 653/SKa/DIR/IX/2020, tanggal 15 September 2020, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Ny. NATALIA LINI HANDAYANI, S.H, yang beralamat di Jalan Bangbarung Raya 88 E, Ruko Villa Indah Pajajara 88 E, Bantar Jati, Bogor Utara, Bogor 16133, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rusmin Widjaya, S.H DKK, para Advokat pada kantor hukum Rusmin Widjaya dan Rekan, yang beralamat di jalan Siliwangi No. 152 Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa tanggal 21 Oktober 2019, Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

PPAT Ny. DYAH IDA HARNANI, S.Sos, M.Kn, yang beralamat di Kelapa Gading Selatan, Blok AK.I Nomor 29 Sektor 1 G, Ruko Gading Serpong, Tangerang, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II:

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang II, yang beralamat di Golden Boulevard, komplek Jalan Pahlawan Seribu No. 52 – 53, Lengkong Karya Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten 15310, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

Kepala Kantor Badan pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang Selatan, yang beralamat di RW Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten 15310, Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 3 November 2020 Nomor 586/PDT/2020/PT BDG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
1. Penunjukkan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 3 November 2020 Nomor 586/PDT/2020/PT BDG untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Berkas perkara Nomor 586/PDT/2020/PT BDG dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Halaman 2 dari 221 halaman Putusan nomor 586/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 23 September 2019 dalam Register Nomor 169/Pdt.G/2019/PN Bgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur telah menandatangani Perjanjian Kredit Nomor : 008/ NKR/ BGR/ III/ 13 tanggal 28 Maret 2013 dengan Tergugat dengan pinjaman fasilitas kredit Kepemilikan Rumah X-Tra Dinamis Tipe B dengan tujuan multiguna sebesar Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus Sembilan puluh delapan juta Rupiah) yang berakhir masa perjanjian kreditnya tanggal 28 Maret 2023, bunga 9,99 % per tahun berlaku fixed 1 (satu) tahun sejak tanggal 28 Maret 2013, selanjutnya bunga bersifat mengambang (floating) sesuai tingkat suku bunga yang ditetapkan Kreditur/ Tergugat, yang dimana angsuran per bulan sebesar Rp.25.379.817,- (dua puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh belas Rupiah).
2. Bahwa merujuk hal-hal di atas dengan agunan HGB No.00664 yang terletak di kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No.13/ Serpong/ 2008 luas 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.11323/ 2013 APHT No.745/ 2013 tanggal 17/ 05/ 2013 Dyah Ida Harnani,S.Sos,SH,M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/ Turut Tergugat I tanggal 01/ 07/ 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 745/ 2013 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan Ny Natalia Lini Handayani,SH Notaris di Bogor/ Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul " ... bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/ Para Penggugat sejumlah Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) ... ", sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/ 2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut Tergugat IV,Mohon disebut sebagai : Obyek Sengketa ;
3. Bahwa merujuk hal-hal di atas, memperhatikan Pasal 8 (penutup) dinyatakan : Debitur / Para Penggugat dan Kreditur / Tergugat setuju untuk memilih tempat

Halaman 3 dari 221 halaman Putusan nomor 586/PDT/2020/PT BDG



kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor di Bogor;

4. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas selanjutnya Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif selalu lancar mengangsur per bulan sebesar Rp.25.379.817,- (dua puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh belas Rupiah) kepada Tergugat sebanyak 62 (enam puluh dua kali angsuran) sehingga jumlah keseluruhan yang telah dibayarkan sebesar Rp.1.573.548.654 (satu milyar lima ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus empat puluh delapan ribu enam ratus lima puluh empat Rupiah) sejak tanggal 28 Maret 2013. Bahwa selanjutnya Para Penggugat sejak tanggal 28 Juni 2018 mengalami kesulitan keuangan, ingin berhijrah meninggalkan riba maka mengajukan permohonan kepada Tergugat untuk diberikan perpanjangan waktu menjual Obyek Sengketa perkara a quo tetapi permohonan Para Penggugat yang dilandasi itikad baik dan kooperatif tersebut agar mendapatkan keringanan pelunasan sisa hutang pokok justru mendapatkan Surat Somasi II No.1791/ JKT – PA/ SCG/ VII/ 2019 tertanggal 30 Juli 2019 dari Tergugat, selanjutnya Para Penggugat kembali berkomunikasi dengan Tergugat, tetapi hal tersebut tidak dipertimbangkan oleh Tergugat, selanjutnya Para Penggugat terkejut lagi Para Penggugat menerima surat pelaksanaan kegiatan lelang dari Tergugat, padahal kenyataan sesungguhnya Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif selalu lancar mengangsur per bulan sebesar Rp.25.379.817,- (dua puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh belas Rupiah) kepada Tergugat sebanyak 62 (enam puluh dua kali angsuran) sehingga jumlah keseluruhan yang telah dibayarkan sebesar Rp.1.573.548.654 (satu milyar lima ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus empat puluh delapan ribu enam ratus lima puluh empat Rupiah) sejak tanggal 28 Maret 2013, dengan demikian Tergugat menolak permohonan dari Para Penggugat tersebut sehingga jelas telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat;
5. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, tindakan Tergugat selaku Kreditur yang tidak memberikan Restrukturisasi perbankan yang benar kepada Para Penggugat selaku Debitur berdasarkan permohonan dari Para Penggugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum, hal ini jelas Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif selalu lancar mengangsur per bulan sebesar Rp.25.379.817,- (dua puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh belas Rupiah) kepada Tergugat sebanyak 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(enam puluh dua kali angsuran) sehingga jumlah keseluruhan yang telah dibayarkan sebesar Rp.1.573.548.654 (satu milyar lima ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus empat puluh delapan ribu enam ratus lima puluh empat Rupiah) sejak tanggal 28 Maret 2013, terbukti Tergugat tidak pernah memberikan restrukturisasi kredit yang benar sesuai prosedur perbankan kepada Para Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena merugikan Para Penggugat dengan dibuktikan Surat Somasi II No.1791/ JKT – PA/ SCG/ VII/ 2019 tertanggal 30 Juli 2019 serta surat pelaksanaan kegiatan lelang dari Tergugat.

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

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

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

1. Penurunan suku bunga kredit



2. Perpanjangan jangka waktu kredit
 3. Pengurangan tunggakan bunga kredit
 4. Pengurangan tunggakan pokok kredit
 5. Penambahan fasilitas kredit
 6. Konversi kredit menjadi modal sementara
6. Bahwa merujuk hal-hal di atas membuktikan sebaliknya jumlah hutangnya Para Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat tidak pasti dan tidak tertentu nilainya ??? Bahwa hal ini dibuktikan dengan justru mendapatkan Surat Somasi II No.1791/ JKT – PA/ SCG/ VII/ 2019 tertanggal 30 Juli 2019 dengan tagihan diwajibkan membayar total kewajiban sebesar Rp.1.328.762.914,80 (satu milyar tiga ratus dua puluh delapan juta tujuh enam puluh dua ribu sembilan ratus empat belas Rupiah koma delapan puluh sen), padahal kenyataan sesungguhnya Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif selalu lancar mengangsur per bulan sebesar Rp.25.379.817,- (dua puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh belas Rupiah) kepada Tergugat sebanyak 62 (enam puluh dua kali angsuran) sehingga jumlah keseluruhan yang telah dibayarkan sebesar Rp.1.573.548.654 (satu milyar lima ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus empat puluh delapan ribu enam ratus lima puluh empat Rupiah) sejak tanggal 28 Maret 2013. Bahwa hal ini sejalan dengan itikad buruk Tergugat, Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II dibuktikan dengan agunanHGB No.00664 yang terletak di kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No.13/ Serpong/ 2008 luas 250 m2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.11323/ 2013 APHT No.745/ 2013 tanggal 17/ 05/ 2013 Dyah Ida Harnani,S.Sos,SH,M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/ Turut Tergugat I tanggal 01/ 07/ 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 745/ 2013 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan Ny Natalia Lini Handayani,SH Notaris di Bogor/ Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul “ ... bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/ Para Penggugat sejumlah Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta



lima ratus ribu Rupiah) ... ", sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/ 2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut Tergugat IV, dengan demikian berbanding terbalik dengan Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus Sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 008/ NKR/ BGR/ III/ 13 tanggal 28 Maret 2013????!! Lebih-lebih dibuktikan jumlah hutang Para Penggugat diembel-embeli bunga dan denda dengan adanya surat Surat Somasi II No.1791/ JKT – PA/ SCG/ VII/ 2019 tertanggal 30 Juli 2019 tersebut ;

7. Bahwa merujuk hal-hal di atas Para Penggugat mohon pengayoman hukum dan keadilan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor Cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo agar Tergugat memberikan restrukturisasi kredit dengan jalan keringanan pelunasan sisa hutang pokok, diberikan kesempatan menjual aset-aset lain milik Para Penggugat sendiri termasuk agunan yang juga menjadi Obyek Sengketa perkara a quo, serta Turut Tergugat III untuk tidak menerima permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo atas permintaan Tergugat, serta Turut Tergugat IV untuk tidak menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan lelang eksekusi lelang Hak Tanggungan ;
8. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, dengan terungkapnya itikad buruk Tergugat , Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II dibuktikan dengan agunan HGB No.00664 yang terletak di kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No.13/ Serpong/ 2008 luas 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.11323/ 2013 APHT No.745/ 2013 tanggal 17/ 05/ 2013 Dyah Ida Harnani,S.Sos,SH,M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/ Turut Tergugat I tanggal 01/ 07/ 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 745/ 2013 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan Ny Natalia Lini Handayani,SH Notaris di Bogor/ Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul “ ... bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/ Para Penggugat sejumlah Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat



I (Pertama) sebesar Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) ... “, sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/ 2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut Tergugat IV, dengan demikian berbanding terbalik dengan Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 008/ NKR/ BGR/ III/ 13 tanggal 28 Maret 2013 ???!!! Lebih-lebih dibuktikan jumlah hutang Para Penggugat diembel-embeli bunga dan denda dengan adanya surat Surat Somasi II No.1791/ JKT-PA/ SCG/ 2019 tertanggal 30 Juli 2019 tersebut membuktikan perbuatan yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat I dilandasi itikad tidak baik, mengandung unsur-unsur kecurangan (bedrog), tipu daya (dwalling) merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) karena jumlah hutang Para Penggugat yang tidak pasti jumlah dan tidak tertentu nilainya dengan dibebani adanya bunga dan denda, serta tidak memberikan hak Restrukturisasi Kredit yang benar sesuai prosedur perbankan, yaitu tidak dihapuskannya tunggakan bunga dan denda, tidak dibuatkan Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang pasti dan tertentu nilainya.

Dengan demikian bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, terdapat 4 (empat) syarat untuk menentukan sahnya perjanjian, yaitu : kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal. Bahwa dalam hal ini Para Penggugat mengutip buku berjudul “ Perbankan dan masalah kredit, Suatu Tinjauan Yuridis, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Cet-2, Jakarta, 1996, hlm ke-58 (Lima puluh delapan) oleh Gatot Supramono,SH yang merupakan Hakim pada Pengadilan Negeri Tegal (1995 – sekarang) dinyatakan :

“ Hal Tertentu :

Syarat ketiga sahnya perjanjian adalah hal tertentu, disini yang dibicarakan obyek perjanjian harus tertentu. Pasal 1333 KUH Perdata memberi petunjuk, bahwa dalam perjanjian yang menyangkut tentang barang paling sedikit ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat ditentukan kemudian. Ketentuan tersebut menunjukkan, dalam perjanjian harus jelas apa yang menjadi obyeknya, supata perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik. Kalau A meminjamkan uang kepada B, harus jelas berapa jumlah uang yang dipinjamkan dan harus jelas kapan harus dikembalikan uang itu. Perjanjian yang demikian tidak sulit untuk dilaksanakan suatu perjanjian yang tidak



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

Sebab yang halal :

Melihat ketentuan pasal 1335 KUH Perdata, di dalamnya memerinci adanya perjanjian tanpa sebab, perjanjian yang dibuat karena sebab yang palsu, atau perjanjian yang dibuat karena sebab yang terlarang. Menurut hemat kami pasal tersebut menggambarkan apa yang disebut sebab yang tidak halal. Perjanjian yang dibuat sebab yang palsu, tujuannya untuk menutupi apa yang sebenarnya hendak dicapai dalam perjanjian itu. Suatu sebab disebut terlarang, apabila bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (pasal 1337 KUH Perdata). Semua perjanjian yang tidak memenuhi sebab yang halal akibatnya perjanjian menjadi batal demi hukum. Untuk menyatakan demikian diperlukan formalitas tertentu, yaitu putusan pengadilan ;

9. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka perbuatan hukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang juga lalai karena tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang Para Penggugat sebagai Debitur secara pasti jumlahnya dan tertentu nilainya kepada Tergugat sebagai Kreditur sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena tindakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II bertentangan dengan ketentuan pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan, dalam hal ini Para Penggugat kembali mengutip buku berjudul “ Perbankan dan masalah kredit, Suatu Tinjauan Yuridis, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Cet-2, Jakarta, 1996, hlm ke-119 - 120 (Lima puluh delapan) oleh Gatot Supramono, SH yang merupakan Hakim pada Pengadilan Negeri Tegal (1995 – sekarang) dinyatakan :

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

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



merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut “ ;

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

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

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

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

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

- Untuk menghindarkan kerugian Bank karena Bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan



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

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

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

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

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

12. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Tergugat selaku Kreditur yang bersikeras untuk dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo kepada Turut Tergugat III serta mengajukan



permohonan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) kepada Turut Tergugat IV merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

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

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

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

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

“ Dasar Hukum “

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

“ Surat asli daripada surat hipotek dan surat utang yang diperkuat dihadapan Notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan “ Atas nama Undang-undang” berkekuatan sama dengan putusan Hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai,



maka perihal menjalankannya, dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan, jika sudah diizinkan dengan keputusan Hakim. Jika hal keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian di luar daerah hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti “ ;

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

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

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

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



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

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

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

“ Dalam putusan-putusan tersebut akta yang dibuat di hadapan Notaris dinyatakan sudah memenuhi persyaratan sebagai suatu Grosse Akta yang dapat dieksekusi menurut pasal 224 HIR, akan tetapi terbukti adanya perbedaan jumlah utang di dalam Grosse Akta dengan perjanjian pokoknya, karena terjadi pembayaran utang. Grosse Akta Pengakuan Utang yang nilai utangnya tidak pasti, berakibat menjadi non eksekutabel. Jika terjadi demikian, Grosse Akta tersebut menjadi tidak berguna lagi, namun Kreditur masih mempunyai kesempatan untuk



mengajukan gugatan perdata ke pengadilan. Konsekuensi dengan menempuh gugatan perdata, kalau gugatan dikabulkan, eksekusinya akan membutuhkan waktu yang relatif lama, karena setelah gugatan diputus pengadilan tingkat pertama masih ada upaya hukum Banding, kemudian Kasasi dan Peninjauan Kembali. Masih ada kemungkinan pihak ketiga mengajukan perlawanan (Derden Verzet) terhadap barang yang disita, baik Sita Jaminan maupun Sita Eksekusi “ ;

13. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Tergugat yang mengintimidasi kepada Para Penggugat dengan upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo cacat hukum dan Batal demi Hukum. Bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat accessoir, yang artinya tidak berdiri sendiri, tetapi lahirnya keberadaannya atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kreditnya. Bahwa sifat accessor ini dalam pasal 10 ayat (1) UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan Hak Tanggungan sebagai jaminan Pelunasan Utang Tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang, tetapi kenyataan sesungguhnya jumlah hutang Para Penggugat tidak tertentu nilainya dan jumlah hutangnya ??? Hal ini dapat dibuktikan agunan HGB No.00664 yang terletak di kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No.13/ Serpong/ 2008 luas 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.11323/ 2013 APHT No.745/ 2013 tanggal 17/ 05/ 2013 Dyah Ida Harnani, S.Sos, SH, M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/ Turut Tergugat I tanggal 01/ 07/ 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 745/ 2013 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan Ny Natalia Lini Handayani, SH Notaris di Bogor/ Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul “ ... bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/ Para Penggugat sejumlah Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) ... “, sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/ 2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus



dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut Tergugat IV, dengan demikian berbanding terbalik dengan Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus Sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 008/ NKR/ BGR/ III/ 13 tanggal 28 Maret 2013??.??.?!! Lebih-lebih dibuktikan jumlah hutang Para Penggugat diembel-embeli bunga dan denda dengan adanya surat Surat Somasi II No.1791/ JKT-PA/ SCG/ 2019 tertanggal 30 Juli 2019 tersebut;

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

- Tidak disebutkan secara pasti / tertentu seluruh hutangnya
- Tidak disebutkan jumlah seluruh hutang dikurangi dengan pembayaran pembayaran cicilan yang pernah dilakukan oleh Debitur selama ikatan Grosse Acte Pengakuan Hutang berjalan sampai pada saat Eksekusi dijalankan
- Tidak didukung oleh Dokumen Perjanjian Hutang yang sempurna / pasti sebagai dokumen pokok dan tata caranya
- Tidak disebutkan secara jelas mengenai letak tanahnya
- Tidak dilandasi dokumen akta pemasangan hipotek dan tata caranya menyebutkan angka hutangnya yang pasti tanpa embel-embel perhitungan bunganya ;

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



perkara a quo menjadi Batal Demi Hukum dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial;

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.1520 K/ Pdt / 1984 Tanggal 17

Mei 1986 dinyatakan “ Pasal 224 HIR tersebut bersifat limitative, karena yang boleh dibuatkan Akta Grosse dan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim adalah hanya Akta Hipotik dan Akta Notariil yang bersifat pengakuan hutang (Notariele Schuldbrieven), sedangkan Akta-akta Notaris tersebut bukanlah merupakan Notariele Schuldbrieven menurut pasal 224 HIR, akan tetapi merupakan perjanjian kredit antara Pemohon Kasasi / Pembantah dengan Termohon Kasasi / Terbantah, sehingga walaupun dalam akta-akta Notaris tersebut ditulis dengan Kepala Atas Nama Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa tidak mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim “

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

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

“ Bahwa dengan demikian Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Maret 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del yang berisi penundaan pelaksanaan pelelangan (penjualan di muka umum)



barang-barang jaminan dalam Akta Notaris tersebut adalah sudah tepat dan karena penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/1982 Obl serta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del telah dibuat dengan tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 224 HIR haruslah dibatalkan“ ;

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

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

Vide : Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.04 / 004 / 86 tertanggal 17 Januari 1986 dinyatakan “Suatu Grosse Acte hanya dapat berisi Pengakuan sejumlah hutang tertentu dan pasti dengan kewajiban untuk melunasi hutang tersebut “ ;

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

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

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

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

Para Penggugat juga mengutip Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I dalam perkara Sri Setyaningsih melawan Ny.Boeseono dan R.Boesono No.3431 K/ Pdt/ 1985 tertanggal 7 Januari 1987, dalam buku berjudul “Asas Kepatutan Dalam Arbitrase “ karangan Prof.DR.OC Kaligis,SH,MH hlm 50 (Lima puluh) dinyatakan : “ Oleh karena adanya ketidakpatutan atau ketidakadilan prestasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dipikul oleh salah satu pihak, maka telah jelas bahwa asas itikad baik yang merupakan unsur utama dalam pelaksanaan kontrak telah dilanggar, sehingga terhadap perjanjian yang demikian haruslah dibatalkan “ ;

Bahwa Para Penggugat juga mengutip ketentuan pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan : “ Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan Itikad Baik ;

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

Bahwa Para Penggugat kutip kembali dari buku berjudul “Asas Kepatutan Dalam Arbitrase “ karangan Prof.DR.OC Kaligis,SH,MH hlm. 55 dinyatakan : “ Bahwa dalam perkara Ny.Lie Lian Joun melawan Arthur Tutuarina No.91/ 1971/ Perd/ P.T.B Pengadilan Bandung menafsirkan itikad baik yang dimaksud pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Melaksanakan perjanjian dengan itikad baik berarti perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan kepatutan dan keadilan (Naar redelijkheid en billijkheid). Menurut Pengadilan Negeri Bandung, apabila dalam perjanjian itu tidak dapat kepatutan dan keadilan, Hakim dapat mengubah perjanjian tersebut. Perubahan tersebut adalah mengubah isi perjanjian. Perjanjian tidak hanya ditentukan oleh rangkaian kata-kata yang disusun oleh para pihak, tetapi juga ditentukan oleh kepatutan dan keadilan “ ;

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I yang dikutip dari buku berjudul “ Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda dan Indonesia) oleh DR.H.P.Panggabean,SH,MS,



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

Edisi Revisi II, 2010, Liberty, Yogyakarta dinyatakan : Jual Beli Atas Obyek Jaminan Piutang ;

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

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

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

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

D.br.Nainggolan

2.Tergugat/ Terbanding/ Pemohon Kasasi
:Filhumaisyah dan Achmad Sukarno

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

Kasus Posisi :

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

Putusan Pengadilan Negeri

Pertimbangan Hukum :

- a. Bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat memiliki hubungan hukum berupa utang piutang dengan jaminan Sertifikat Hak Pakai No.46 An Ahmad Sukarno dan Filhumaisyah, Para Tergugat mempunyai utang untuk seluruhnya sebanyak Rp.66.000.000,- ;
- b. Bahwa Penggugat tidak pernah membayar harga tanah berikut rumah sebagaimana tercantum dalam Surat Jual Beli tertanggal 22 Juni 2001, sebesar Rp.70.000.000,-, sehingga yang sebenarnya semula hubungan utang piutang, atas desakan Penggugat dirubah menjadi jual beli tanah, akan tetapi penyerahan uang yang dilakukan sebelum jual beli terjadi bukan merupakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran harga tanah dan rumah dimaksud, jadi hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat hanya utang piutang ;

- c. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi, perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian jual beli tanah jaminan, bila tidak ada kesepakatan mengenai harga tanah tersebut ;
- d. Bahwa dengan demikian secara formal gugatan Penggugat belum sempurna oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

Amar Putusan

Mengadili :

Dalam Konvensi :

Tentang Pokok Perkara

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Dalam Renkonvensi

Menolak gugatan Renkonvensi untuk seluruhnya

Dalam Konvensi dan Renkonvensi

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

Putusan Pengadilan Tinggi

Pertimbangan Hukum :

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

Amar Putusan

Mengadili :

Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Penggugat/ Pembanding tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Mengadili sendiri :

Dalam Konvensi

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

Sebelah Utara berbatas dengan jalan Dempo 4,8 M

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

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

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Amar Putusan

Mengadili

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

Mengadili sendiri :

Dalam Konvensi

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Dalam Renkonvensi

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

Sumber : Arsip MARI

17. Bahwa untuk menjamin gugatan Para Penggugat tidak sia-sia belaka, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk berkenan melakukan Sita Persamaan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo ;

18. Bahwa mengingat gugatan perkara a quo didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, maka sudah sepatutnya mohon agar terhadap putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat dan dari Para Turut Tergugat ;

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

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

Dalam Provisi :

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

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan atas Obyek Sengketa
3. Menyatakan bahwa : HGB No.00664 yang terletak di kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No.13/ Serpong/ 2008 luas 250 m2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.11323/ 2013 APHT No.745/ 2013 tanggal 17/ 05/ 2013 Dyah Ida Harnani,S.Sos,SH,M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/ Turut Tergugat I tanggal 01/ 07/ 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 745/ 2013 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan Ny Natalia Lini Handayani,SH Notaris di Bogor/ Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul " ... bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/ Para Penggugat sejumlah Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta



Rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) ... “, sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/ 2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut Tergugat IV, merupakan Obyek Sengketa ;

4. Menyatakan bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
5. Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum terhadap Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.11323/ 2013 APHT No.745/ 2013 tanggal 17/ 05/ 2013 Dyah Ida Harnani,S.Sos,SH,M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/ Turut Tergugat I tanggal 01/ 07/ 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 745/ 2013 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan Ny Natalia Lini Handayani,SH Notaris di Bogor/ Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul “ ... bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/ Para Penggugat sejumlah Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) ... “, sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/ 2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut Tergugat IV sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial / Non Executable terhadap tanah Obyek Sengketa ;
6. Menghukum Tergugat untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat, antara lain :
 - a. Tergugat memberikan keringanan pelunasan sisa hutang pokok dibawah baki debet SLIK (Sistem Layanan Informasi Kreditur) yang diterbitkan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) sebesar Rp.1.057.971.601,- (satu milyar lima puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus satu Rupiah) ;



- b. Para Penggugat diberikan kesempatan menjual aset miliknya sendiri yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo serta aset-aset lainnya ;
- c. Tergugat menghapus bunga dan denda kepada Para Penggugat ;
7. Menyatakan bahwa putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat dan Para Turut Tergugat ;
8. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo ;
9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara a quo ;

Subsidiar :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 18 Maret 2020, yang isinya sebagai berikut :

A. PENGADILAN NEGERI BOGOR TIDAK BERWENANG SECARA RELATIF UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS GUGATAN A QUO (EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF)

1. Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Para Penggugat di Pengadilan Negeri Bogor tidak tepat karena Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang memeriksa perkara *a quo*, yang akan Tergugat uraikan lebih lanjut di bawah ini.

a. Pengadilan Negeri Bogor Tidak Berwenang Secara Relatif Memeriksa dan Memutus Gugatan A Quo Yang Terkait Dengan Benda Tidak Bergerak (Tanah) Yang Terletak Di Luar Yurisdiksi Pengadilan Negeri Bogor Berdasarkan Asas *Forum Rei Sitae* (Eksepsi Kompetensi Relatif)

2. Bahwa Gugatan *a quo* pada pokoknya adalah gugatan mengenai pembebanan hak tanggungan dan penundaan atau pembatalan lelang terhadap jaminan berupa Hak Tanggungan yang dijaminan oleh Para Penggugat selaku debitur kepada Tergugat selaku kreditur, yaitu berupa tanah seluas 250 meter persegi dan bangunan seluas 356 meter persegi yang terletak di BSD Sektor IX The Green Blok F3 No.2 Serpong, Tangerang (“Obyek Sengketa”), dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00664/Serpong (“SHGB No. 00664/Serpong”).



3. Mohon akta bahwa Para Penggugat dalam posita butir 2 Gugatan a quo Para Penggugat mendalilkan :

"Bahwa merujuk hal-hal di atas dengan agunan HGB No. 00664 yang terletak di Kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No. 13/Serpong/2008 luas 250 m2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No. 11323/2013 APHT No. 745/2013 tanggal 17/05/2013 Dyah Ida Harnani, S.Sos, SH., M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/Turut Tergugat I tanggal 01/07/2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 745/2013 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat di hadapan Ny. Natalia Lini Handayani, SH Notaris di Bogor/Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul "... bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/Para Penggugat sejumlah Rp. 1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut Perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (pertama) sebesar Rp. 2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah)...", sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut Tergugat IV

Mohon disebut sebagai : Obyek Sengketa."

4. Mohon akta bahwa Para Penggugat dalam petitum butir 3 menuntut :

"Menyatakan bahwa : HGB No. 00664 yang terletak di kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No.13/ Serpong/ 2008 luas 250 m2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.11323/ 2013 APHT No.745/ 2013 tanggal 17/ 05/ 2013 Dyah Ida Harnani,S.Sos,SH,M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/ Turut Tergugat I tanggal 01/ 07/ 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 745/ 2013 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan Ny Natalia Lini Handayani, SH. Notaris di Bogor Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul "... bahwa untuk



menjamin pelunasan hutang Debitur/ Para Penggugat sejumlah Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) ... sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/ 2013 gntuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut Tergugat IV.

Merupakan Obyek Sengketa.”

5. Ketentuan Pasal 1925 KUHPerdata menyatakan :

“Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu.”

6. Ketentuan Pasal 174 HIR menyatakan :

“Pengakuan yang diucapkan di hadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, entah pengakuan itu diucapkannya sendiri, entah dengan perantaraan orang lain, yang diberi kuasa khusus.”

7. Dengan adanya pengakuan Penggugat di muka persidangan tersebut sesuai ketentuan Pasal 1925 KUHPerdata Jo. Pasal 174 HIR maka merupakan bukti yang sempurna bahwa yang dimaksudkan Penggugat sebagai Obyek Sengketa Gugatan *a quo* adalah terkait dengan **benda tidak bergerak (Tanah), yaitu HGB No. 00664 yang terletak di Kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No.13/ Serpong/ 2008 luas 250 m2 (dua ratus lima puluh meter persegi).**

8. Ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR, menyatakan :

“Jika si tergugat tidak bertempat diam yang diketahui dan tempat yang benar ia tinggal tidak diketahui juga atau jikalau si tergugat itu tidak dikenal, maka tuntutan dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam yang menggugat atau salah seorang dari mereka yang menggugat, atau kalau tuntutan itu mengenai barang tetap, maka



tuntutan dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya barang itu terletak.”

9. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3310 K/Pdt/1987, tanggal 29 September 1989, menyatakan :

“Secara formal gugatan adalah syah diajukan di Pengadilan Negeri ditempat mana “benda tak bergerak” tersebut terletak, sekalipun pihak Tergugatnya diketahui tempat tinggalnya, di wilayah hukum Pengadilan Negeri lain.”

10. Berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR jo. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia di atas, maka **pengajuan gugatan yang berkaitan dengan benda tidak bergerak (tanah) diajukan di Pengadilan Negeri dimana tanah tersebut berada (forum rei sitae).**
11. Dalam perkara *a quo* telah jelas bahwa **Obyek Sengketa yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat yaitu tanah SHGB No. 00664 terletak di Kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten, yang termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang.** Oleh karena obyek sengketa yang digugat oleh Penggugat berada di dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang, maka berada sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR jo. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia seharusnya gugatan terkait dengan benda tidak bergerak (tanah) tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang yang berdasarkan prinsip *forum rei sitae* memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara dimana tanah tersebut.
12. Namun Gugatan *a quo* ternyata diajukan ke Pengadilan Negeri Bogor dan oleh karenanya sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR jo. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, **Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang** untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut (eksepsi kompetensi relatif), sehingga sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo* serta menolak Gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

b. Pengadilan Negeri Bogor Tidak Berwenang Secara Relatif Memeriksa dan Memutus Gugatan A Quo Yang Terkait Dengan Perjanjian Di Antara Para Pihak Yang Telah Menyepakati Pengadilan Negeri Yang Berwenang Menyelesaikan Sengketa (Eksepsi Kompetensi Relatif)



13. Bahwa dalam Gugatan *a quo*, yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dalam Gugatan *a quo* bukan mengenai hubungan pinjam meminjam antara Para Pengugat dan Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008. Yang dipermasalahkan Para Penggugat adalah perjanjian assesoir dari Perjanjian Kredit No. 008 tersebut, yaitu Perjanjian penjaminan berupa Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) terhadap tanah yang diberikan Para Penggugat sebagai jaminan pelunasan kreditnya.

14. Mohon akta bahwa dalam petitum butir 5 Gugatan *a quo* Para Penggugat menuntut :

“Menyatakan tidak sah menurut hukum, batal demi hukum terhadap Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No. 11323/2013 APHT No. 745/2013 tanggal 17/05/2013 Dyah Ida Harnani, S.Sos, SH, M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang.....dst., sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 11323/2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 2.122.500.000 (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut Tergugat IV sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial/non eksekutabel terhadap tanah Obyek Sengketa.”

15. Dengan adanya pengakuan Para Penggugat di muka persidangan tersebut sesuai ketentuan Pasal 1925 KUHPerdara Jo. Pasal 174 HIR maka merupakan bukti yang sempurna bahwa yang **Perjanjian yang dimintakan pembatalan oleh Para Penggugat adalah Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) No. 745/2013.**

16. Ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR, mengatur :

“Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka Penggugat, kalau mau boleh mengajukan tuntutan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu.”

17. Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul *“Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”* (hal.200), menyatakan:

“Menurut Pasal 118 ayat (4) HIR, para pihak dalam Perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yang berisi klausul, sepakat memilih PN tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian. Pencantuman klausul, harus berbentuk akta tertulis :



- *Dapat langsung dicantumkan sebagai klausul dalam perjanjian pokok, atau*
- *dituangkan dalam akta tersendiri yang terpisah dari perjanjian pokok. Mengenai penerapan domisili pilihan harus benar-benar didasarkan pada rumusan Pasal 118 ayat 4 HIR itu sendiri."*

18. Bahwa sebagaimana yang dikemukakan di atas, Obyek Sengketa Gugatan *a quo* adalah benda tetap (tanah) yang dijadikan jaminan pada Tergugat berdasarkan APHT No. 745/2013.

19. Ketentuan Pasal 4 APHT No. 745/2013 menyatakan sebagai berikut:

*"Para Pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada kantor panitera **Pengadilan Negeri Kabupaten Tangerang di Tangerang** atau Pengadilan Negeri lain yang ditentukan oleh Bank/Pihak Kedua.*

20. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 APHT No. 745/2013 tersebut, maka telah jelas faktanya **Para Penggugat dan Tergugat telah memilih domisili hukum sebagaimana Pasal 4 APHT No. 745/2013, yaitu pada Pengadilan Negeri Tangerang**. Dengan demikian segala sengketa yang timbul di antara Penggugat dan Tergugat sebagai pelaksanaan Akta No. 745/2013 atau terkait pembebanan Hak Tanggungan Objek Sengketa telah disepakati untuk diselesaikan di **Pengadilan Negeri Tangerang**.

21. Oleh karena Gugatan *a quo* diajukan pada Pengadilan Negeri Bogor maka Pengadilan Negeri Bogor harus menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo* karena hal tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Tangerang. Dengan demikian sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo* serta menolak Gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

22. Lebih lanjut lagi, suatu pengadilan negeri harus menyatakan tidak dapat menerima gugatan yang telah menyepakati suatu domisili hukum yang telah dipilih oleh para pihak dalam suatu perjanjian adalah sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia ("**MARI**") dan putusan pengadilan negeri yang telah berkekuatan hukum tetap yang dalam berbagai putusannya telah mempertimbangkan mengenai kompetensi relatif terkait domisili hukum dalam suatu Perjanjian tersebut, sebagai berikut:



- a. Yurisprudensi MARI dalam Putusan No. 156/K/Pdt/2013, tanggal 16 April 2014, antara Fitzgerald David Max Dompas, dkk. melawan Drs. Syaifuddin Said, dkk., yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa alasan-alasan tersebut sifatnya pengulangan dan Judex Factie telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum karena telah tercantum dalam akta perjanjian yang sudah merupakan kesepakatan kedua pihak Penggugat dan Tergugat, apabila terjadi perselisihan terkait apa yang telah diperjanjikan maka perselisihan tersebut akan diselesaikan melalui mekanisme persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sehingga berdasarkan kesepakatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Bahwa berdasarkan Akta Nomor 40-44 Para Pihak telah menetapkan dan memilih kedudukan umum dan tetap yaitu di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.”

- b. Yurisprudensi MARI dalam Putusan No. 2033/K/Pdt/2009, tanggal 16 Desember 2009, antara PT. Dip Solution Technology, dkk. melawan PT. Bhakti Finance, yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa alasan-alasan kasasi dari para Pemohon Kasasi/para Tergugat dapat dibenarkan, karena Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukum, yaitu bahwa dalam Pasal 7 ayat (2) perjanjian kedua belah pihak tentang perjanjian kerjasama sistem komputer menyatakan menunjuk domisili Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Sesuai kesepakatan itu merupakan undang-undang termasuk yang membuatnya, untuk itu Pasal 7 ayat (2) harus diberlakukan untuk mereka.

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I *“Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang untuk mengadili perkara ini.”*

- c. Yurisprudensi MARI dalam Putusan No. 819/K/Pdt/2013, tanggal 11 Juli 2013, antara Ny. Tan Inge Kurniawan melawan Bank Danamon Indonesia



Tbk., dkk., yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa keberatan-keberatan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, Judex Facti (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah dalam menerapkan hukum.

Bahwa sesuai dengan Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Akta Pengakuan Hutang antara Penggugat dan Tergugat, para pihak telah memilih domisili hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak memiliki kewenangan relatif untuk mengadili perkara a quo."

d. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 885/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt, tanggal 9 Oktober 2019, antara Jacky Risman Djuanda Putra Melawan PT. Bank CIMB Niaga, Tbk., yang dalam pertimbangan putusannya menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa di samping itu sebagaimana ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR, para pihak dalam Perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yang berisi klausula untuk sepakat memilih pengadilan negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari Perjanjian dan pencantuman klausula tersebut harus berbentuk tertulis dalam suatu Akta;

Menimbang, bahwa persetujuan para pihak mengenai pilihan domisili pada prinsipnya tunduk kepada azas kebebasan berkontrak (freedom of contract) yang digariskan dalam pasal 1338 KUHPerdara, karena itu kesepakatan tersebut mengikat para pihak untuk mentaati dan melaksanakan.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka sebagaimana ketentuan Pasal 17 Perjanjian Usahawan No. 07176,1080.0398 tanggal 27 Juni 2017, Pengadilan yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Barat, harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, dengan demikian Eksepsi dari Tergugat tersebut patut dikabulkan."

c. Hakim Wajib Memeriksa Dan Memutus Mengenai Eksepsi Kewenangan Mengadili Secara Relatif (Eksepsi Kompetensi Relatif) Terlebih Dahulu Sebelum Proses Jawab-Menjawab/Pemeriksaan Pokok Perkara



23. Sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia maka apabila terdapat eksepsi mengenai kewenangan mengadili, baik secara relatif maupun absolut, maka hakim wajib memeriksa dan memutus terlebih dahulu eksepsi tersebut sebelum memeriksa pokok perkara sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 125 ayat (2) HIR yang berbunyi sebagai berikut :

“Akan tetapi jika si tergugat, di dalam surat jawabnya yang tersebut pada Pasal 121, mengemukakan perlawanan (exceptie) bahwa Pengadilan Negeri tidak berkuasa memeriksa perkaranya, maka meskipun ia sendiri atau wakilnya tidak hadir, ketua Pengadilan Negeri wajib memberi putusan tentang perlawanan itu, sesudah didengarnya penggugat dan hanya jika perlawanan itu tidak diterima, maka ketua pengadilan negeri memutuskan tentang perkara itu.”

24. Sebagai bahan referensi, berikut Tergugat sampaikan beberapa doktrin hukum yang dikemukakan oleh para ahli hukum yang menyatakan pengajuan mengenai ketidakberwenangan hakim secara relatif (eksepsi kompetensi relatif) diajukan terpisah dari eksepsi lain-lain dan pokok perkara sebagai berikut :

a. Prof. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya yang berjudul *“Hukum Acara Perdata Indonesia”*, halaman 88-89, menyatakan :

“Kalau seorang digugat di muka hakim yang tidak wenang secara relatif memeriksa perkara tersebut, maka hakim hanya dapat menyatakan dirinya tidak wenang secara relatif memeriksa perkara tersebut apabila tergugat mengajukan tangkisan atau eksepsi bahwa hakim tidak wenang memeriksa perkara tersebut, asal tangkisan tersebut diajukan pada sidang pertama atau setidaknya belum menggunakan tangkisan lain. Dalam hal ini hakim wajib memberi jawaban terhadap tangkisan tersebut, walaupun pihak yang bersangkutan atau wakilnya tidak hadir di persidangan (ps. 125 ayat 2, 133 HIR, 149 ayat 2, 159 Rbg). Apabila tangkisan ditolak maka pemeriksaan dapat dilanjutkan sampai putus (ps. 134, 135 HIR, 160, 161 Rbg).”

b. M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya *“Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”*, halaman 426, yang menyatakan :



“1) *Diperiksa dan Diputus Sebelum Memeriksa Pokok Perkara :*

Apabila tergugat mengajukan eksepsi kompetensi absolut atau relatif, Pasal 136 HIR memerintahkan hakim :

- *memeriksa dan memutus lebih dahulu tentang eksepsi tersebut;*
- *pemeriksaan dan putusan tentang itu, diambil dan dijatuhkan sebelum pemeriksaan pokok perkara.*

Berarti, apabila tergugat mengajukan eksepsi yang berisi pernyataan PN tidak berwenang mengadili perkara, baik secara absolut atau relatif :

- *hakim menunda pemeriksaan pokok perkara;*
- *tindakan yang dapat dilakukan, memeriksa dan memutus eksepsi terlebih dahulu;*
- *tindakan demikian bersifat imperatif, tidak dibenarkan memeriksa pokok perkara sebelum ada putusan yang menegaskan apakah PN yang bersangkutan berwenang atau tidak memeriksanya. Hakim bebas menjatuhkan putusan menolak atau mengabulkan eksepsi.”*

25. Oleh karena dalam perkara *a quo* Tergugat telah mengajukan eksepsi mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Bogor secara relatif (eksepsi kompetensi relatif) untuk memeriksa perkara *a quo*, maka sebelum Pengadilan Negeri Bogor memeriksa pokok perkara ini lebih jauh lagi, dan guna menghindari terjadinya proses peradilan yang tidak efektif dan efisien yang bertentangan dengan asas peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan serta menghindari proses peradilan yang keliru (*miscarriage of justice*) sudah sepatutnya sesuai ketentuan Pasal 125 ayat (2) HIR dan asas peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan, **Pengadilan Negeri Bogor terlebih dahulu harus memutus dalam suatu putusan sela apakah dirinya berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*.**

26. Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat uraikan diatas, maka oleh karena telah terang benderang faktanya bahwa Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang secara relatif (eksepsi kompetensi relatif) memeriksa dan memutus Gugatan *a quo* sehingga sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia dalam Putusan Sela menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa perkara



a quo dan menolak Gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankleijkverklaard*).

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

1. Bahwa dalam surat gugatan dari Para Penggugat yang diterima Tergugat hanya menyebutkan nama-nama para kuasa hukumnya tanpa ditandatangani oleh para kuasa hukum tersebut.

2. Ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR menyatakan :

“Gugatan perdata yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.”

3. Ketentuan Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Mahkamah Agung, halaman 48, menyatakan :

“Gugatan diajukan secara tertulis yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya yang sah (dalam hal ini harus advokat) dan ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri.

4. Berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR dan Buku II Mahkamah Agung tersebut, ada syarat formalitas yang harus terpenuhi dalam suatu surat gugatan, yaitu ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya. Dengan demikian Gugatan *a quo* yang surat gugatannya tidak ditandatangani oleh kuasanya adalah surat gugatan yang tidak memenuhi formalitas sehingga sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvantkelichtverklaard*).

C. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PREMATUR (DILATORIA EXCEPTIE)

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

a. Para Penggugat Belum Pernah Mengajukan Permohonan Meminta Restrukturisasi Kredit Dari Tergugat



2. Dalil Para Penggugat pada butir 5 halaman 3 Gugatan a quo, menyatakan :
“Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, tindakan Tergugat selaku Kreditur yang tidak memberikan Restrukturisasi perbankan yang benar kepada Para Penggugat selaku Debitur berdasarkan permohonan dari Para Penggugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum...”
3. Bahwa Penggugat pada petitum butir 6 Gugatan a quo menuntut :
“Menghukum Tergugat untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat, antara lain :
 - a. Tergugat memberikan keringanan pelunasan sisa hutang pokok dibawah baki debit SLIK (Sistem Layanan Informasi Kreditur) yang diterbitkan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) sebesar Rp. 1.057.971.601,- (satu milyar lima puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus satu Rupiah).
 - b. Para Penggugat diberikan kesempatan menjual aset miliknya sendiri yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo serta aset-aset lainnya.
 - c. Tergugat menghapus bunga dan denda kepada Para Penggugat.”
4. Berdasarkan Dalil Para Penggugat dan tuntutan Para Penggugat sebagaimana petitum di atas, bahwa hal yang dituntut Para Penggugat adalah mengenai permintaan agar Tergugat memberikan restrukturisasi kredit terhadap hutang Para Penggugat kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 008/NKR/BGR/III/13 tanggal 28 Maret 2013 (**“Perjanjian Kredit No. 008”**).
5. Ketentuan Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (**“PBI No. 14/2012”**), mengatur:
*“Bank **hanya dapat** melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:*
 - a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan
 - b. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.”
6. Ketentuan Bagian XI tentang Restrukturisasi Kredit Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tahun 2013 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (**“SE BI No. 15/2013”**) mengatur :



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

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

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

10. Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”) menyatakan :
“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu.”
11. Dalam hukum perdata Indonesia diatur ketentuan mengenai kewajiban Penggugat untuk terlebih dahulu mengajukan somasi sebelum mengajukan gugatan baik gugatan wanprestasi atau gugatan Perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut :
“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya



sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

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

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



1. Para Penggugat tidak berhak mengajukan Gugatan oleh karena Para Penggugat telah terlebih dahulu lalai dalam memenuhi prestasi sebagaimana Perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat.

Dalil Para Penggugat pada butir 1 halaman 2 Gugatan *a quo*, menyatakan :

“Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur telah menandatangani Perjanjian Kredit No. 008/NKR/BGR/III/13 tanggal 28 Maret 2013 dengan Tergugat dengan pinjaman fasilitas kredit kepemilikan Rumah X-Tra Dinamis Tipe B dengan tujuan multiguna sebesar Rp. 1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) yang berakhir masa Perjanjian Kredit nya tanggal 28 Maret 2023, bunga 9,99% per tahun berlaku fixed 1 (satu) tahun sejak tanggal 28 Maret 2013, selanjutnya bunga bersifat mengambang (floating) sesuai tingkat suku bunga yang ditetapkan Kreditur/Tergugat, yang dimana angsuran per bulan sebesar Rp. 25.379.817,- (dua puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh belas).

2. Mohon Akta bahwa Para Penggugat mengakui sendiri secara tegas pada butir 1, halaman 2, Gugatan *a quo* bahwa Para Penggugat merupakan debitur Tergugat dengan jumlah pinjaman fasilitas kredit sebesar Rp. 1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) dan jenis agunan yaitu Hak Tanggungan atas objek sengketa.

3. Dalil Para Penggugat pada butir 4 halaman 2 Gugatan *a quo*, menyatakan :

*“Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas selanjutnya Para Penggugat sebagai debitur yang beritikad baik dan kooperatif selalu lancar mengangsur per bulan sebesar Rp. 25.379.817,- (dua puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh belas Rupiah) kepada Tergugat sebanyak 62 (enam puluh dua kali angsuran) sehingga jumlah keseluruhan yang telah dibayarkan sebesar Rp. 1.573.548.654 (satu milyar lima ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus empat puluh delapan ribu enam ratus lima puluh empat Rupiah) sejak tanggal 28 Maret 2013. selanjutnya Para Penggugat sejak tanggal 28 Juni 2018 mengalami kesulitan keuangan, ingin berhijrah meninggalkan riba maka mengajukan permohonan kepada Tergugat untuk diberikan perpanjangan waktu menjual Obyek Sengketa perkara *a quo*.....”*

4. Mohon akta bahwa Para Penggugat mengakui sendiri pada butir 4, halaman 2, Gugatan *a quo* bahwa Para Penggugat telah menunggak dan tidak dapat melakukan pembayaran atas kewajiban kredit sebagaimana diatur dalam



Perjanjian Kredit No. 008 sehingga meminta waktu perpanjangan waktu menjual obyek sengketa.

5. Berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat di atas, terbukti bahwa hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat didasarkan pada Perjanjian Kredit No. 008, dimana Para Penggugat mengakui bahwa Para Penggugat telah lalai dalam memenuhi kewajibannya membayar angsuran hutang kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008.
6. Oleh karena Para Penggugat telah terlebih dahulu melakukan kelalaian dalam melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat sebagaimana Perjanjian Kredit No. 008, sehingga Para Penggugat tidak berhak untuk menggugat Tergugat (*exceptio non adimpleti contractus*). Dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan *a quo* untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan doktrin M. Yahya Harahap, dalam bukunya berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*" (hal. 461), menyatakan:

"5) *Exceptio non adimpleti contractus*

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

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

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

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

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



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

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

Selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat

2. Notaris di Kota Bogor Ny Natalia Lini Handayani, SH, yang beralamt di Jalan Bangbarung Raya 88E, Ruko Vila Indah Pajajaran 88E, Bantar Jati, Bogor Utara, Bogor 16153.

Selanjutnya mohon disebut sebagai Turut Tergugat I

3. PPAT Daerah Kerja Kabupaten Tangerang Ny DYah Ida Harnani, S.Sos, SH M.Kn yang beralamat di Kelapa Gading Selatan, Blok AK.I Nomor 29 Sektor 1.G, RUko Gading, Serpong, Tangerang.

Selanjutnya mohon disebut sebagai Turut Tergugat II

4. Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Tangerang II yang beralamat di Golden Boulevard, Komplek, Jalan Pahlawan Seribu No. 52-53, Lengkong Karya, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten 15310.

Selanjutnya mohon disebut sebagai Turut Tergugat III

5. Kepala Kantor Bdan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang Selatan yang beralamat di RW Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten 15310.

Selanjutnya mohon disebut sebagai Turut Tergugat IV."

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

- Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan/ Kreditur dari Penggugat;
- Turut Tergugat III sebagai pelaksana lelang; dan
- PT. Mutiara Auction sebagai balai lelang swasta yang ditunjuk oleh Tergugat untuk menyiapkan seluruh persyaratan untuk pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* sebagaimana Surat Perintah Kerja No. 3036/JKT-PA/SCG/XII/2019 tanggal 6 Desember 2019.

5. Dengan demikian oleh karena PT. Mutiara Auction sebagai balai lelang swasta yang memiliki peran dalam pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* tidak ditarik sebagai pihak atau setidaknya-tidaknya sebagai Turut Tergugat maka jelas



bahwa Gugatan *a quo* adalah Gugatan Kurang Pihak (*exceptio non adimpleti contractus*).

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

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

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

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

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

“Dalam provisi :

1. Menyatakan Turut Tergugat III untuk tidak menerima dan memproses atau menunda/ditanggguhkan permintaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap tanah Obyek Sengketa perkara *a quo*.
 2. Menyatakan Turut Tergugat IV untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apa pun terhadap tanah Obyek Sengketa perkara *a quo*, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap.”
3. Berdasarkan petitum provisi Gugatan *a quo* di atas, maka dalam provisi yang dituntut pokok Gugatan *a quo* adalah pembatalan atau penangguhan proses



lelang atas hak tanggungan berupa jaminan atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat berdasarkan Sertifikat HGB No. 00664/Serpong.

4. Ketentuan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“**PMK 27/ 2016**”), menyatakan :

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

5. Ketentuan Pasal 14 ayat (1) PMK 27/ 2016, menyatakan :

“Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.”

6. Dalil Para Penggugat pada butir 1 halaman 2 Gugatan a quo, menyatakan :

“Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur telah menandatangani Perjanjian Kredit Nomor : 008/NKR/BGR/III/13 tanggal 28 Maret 2013 dengan Tergugat dengan pinjaman fasilitas kredit kepemilikan Rumah X-Tra Dinamis Tipe B dengan tujuan multiguna sebesar Rp. 1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) yang berakhir masa Perjanjian Kreditnya tanggal 28 Maret 2023, bunga 9,99% per tahun berlaku fixed 1 (tsatu) tahun sejak tanggal 28 Maret 2013, selanjutnya bunga bersifat mengambang (floating) sesuai tingkat suku bunga yang ditetapkan Kreditur/Tergugat, yang dimana angsuran per bulan sebesar Rp. 25.379.817,- (dua puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh belas).

7. Berdasarkan ketentuan Pasal 27 PMK No. 27/ 2016 tersebut, maka yang diberikan kewenangan untuk mengajukan pembatalan atau penangguhan pelaksanaan lelang adalah Penjual (Tergugat) sedangkan Para Penggugat yang jelas merupakan debitor/tereksekusi yang berdasarkan Pasal 14 PMK No. 27/ 2016 tidak berwenang/ tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap proses lelang hak tanggungan.

8. Oleh karena Para Penggugat terbukti merupakan pihak yang tereksekusi sehingga Para Penggugat tidak berwenang/tidak berhak mengajukan Gugatan untuk membatalkan atau menangguhkan proses lelang (eksepsi diskualifikasi *in person/exceptie disqualificatoire*), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan a quo atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).



9. Gugatan yang mengandung eksepsi diskualifikasi *in person leexceptie disqualificatoire* sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima adalah selaras dengan beberapa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung sebagai berikut :

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971, menyatakan :

“Suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain. (Asas legitima persona standi in judicio) dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai gugatan tidak dapat diterima.”

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1357K/Sip/1984, tanggal 27 Februari 1986, menyatakan :

“Sesuai asas-asas hukum acara perdata yang berlaku, pengajuan suatu gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup, dan karena ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2961K/Pdt/1993, tanggal 28 Mei 1998, menyatakan :

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

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

a. Halaman 111 :

“Dalam gugatan perdata yang berbentuk contentiosa, terlibat dua pihak. Pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai penggugat.



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

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

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

1) Tidak mempunyai Hak untuk Menggugat Perkara yang disengketakan

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

b. Halaman 113 :

“2. Akibat Hukum Kesalahan Pihak

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



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

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

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

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

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

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

3. Bahwa dalam pembukaan Gugatan *a quo*, halaman 1, Para Penggugat secara tegas menyatakan perihal gugatannya adalah :
“Hal ; Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.”
4. Kemudian dalam petitum 4 Gugatan *a quo*, Para Penggugat menuntut:
“Menyatakan bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.”
5. Bahwa berdasarkan perihal Gugatan dan petitum butir 4 Gugatan *a quo* tersebut Para Pengugat menuntut Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Namun dalam posita-posita Gugatan *a quo*, Para Penggugat justru secara panjang lebar mendalilkan dan menguraikan



mengenai hubungan hukum kontraktual/perjanjian diantara Para Penggugat dengan Tergugat, yaitu sebagaimana dalil Para Penggugat pada butir 1 dan butir 2, halaman 2 Gugatan a quo, menyatakan :

a. Butir 1 :

"Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur telah menandatangani Perjanjian Kredit Nomor : 008/NKR/BGR/III/13 tanggal 28 Maret 2013 dengan Tergugat dengan pinjaman fasilitas kredit kepemilikan Rumah X-Tra Dinamis Tipe B dengan tujuan multiguna sebesar Rp. 1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) yang berakhir masa Perjanjian Kredit nya tanggal 28 Maret 2023, bunga 9,99% per tahun berlaku fixed 1 (tsatu) tahun sejak tanggal 28 Maret 2013, selanjutnya bunga bersifat mengambang (floating) sesuai tingkat suku bunga yang ditetapkan Kreditur/ Tergugat, yang dimana angsuran per bulan sebesar Rp. 25.379.817,- (dua puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh belas).

b. Butir 2 :

*"Bahwa merujuk hal-hal di atas dengan HGB No. 00664 yang terletak di kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No. 13/Serpong/2008 luas 250m² (dua ratus lima puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No. 11323/2013 APHT No. 745/2013 tanggal 17/05/2013 Dyah Ida Harnani, S.Sos, SH, M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/ Turut Tergugat I tanggal 01/07/2013 berdasarkan **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 745/2013** serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan Ny Natalia Lini Handayani, SH Notaris di Bogor/ Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul "... bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/ Para Penggugat sejumlah Rp. 1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama sebesar Rp. 2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah)..." sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/2013 untuk menjamin pelunasan piutang hinga sejumlah Rp.*



2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut tergugat IV.

6. Sebagaimana dalil-dalil Para Penggugat di atas, Para Penggugat mendalilkan memiliki 2 (dua) hubungan kontraktual dengan Tergugat, yaitu (a) berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 antara Penggugat dan Tergugat, dan (b) berdasarkan Perjanjian assesosir dari Perjanjian Kredit No. 008 tersebut, yaitu perjanjian jaminan kebendaan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 745/2013, tertanggal 17 Mei 2013, dibuat di hadapan Turut Tergugat II selaku PPAT Kabupaten Tangerang (“**APHT No. 745/2013**”).
7. Berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat di atas, maka **Para Penggugat dan Tergugat memiliki hubungan kontraktual berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 sebagai Perjanjian pokok dan APHT No. 745/2013 sebagai Perjanjian assesoir-nya.**
8. Dalam petitum butir 6 Gugatan *a quo*, Para Penggugat menuntut :
 - a. *Tergugat memberikan keringanan pelunasan sisa hutang pokok dibawah baki debit SLIK (Sistem Layanan Informasi Kreditur) yang diterbitkan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) sebesar Rp. 1.057.971.601,- (satu milyar lima puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus satu Rupiah).*
 - b. *Para Penggugat diberikan kesempatan menjual aset miliknya sendiri yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo serta aset-aset lainnya.*
 - c. *Tergugat menghapus bunga dan denda kepada Para Penggugat.”*
9. Berdasarkan petitum butir 6 Gugatan *a quo*, maka Para Penggugat menuntut hal-hal terkait perikatan pinjam-meminjamnya berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 dan hal-hal terkait perikatan penjaminannya berdasarkan APHT No. 745/2013.
10. Ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata, menyatakan :

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.”
11. Ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata, menyatakan :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”
12. Ketentuan Pasal 1352 KUHPerdata, menyatakan :



“Perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja, atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang.”

13. Ketentuan Pasal 1353 KUPerdata, menyatakan :

“Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, terbit dari perbuatan halal atau dari perbuatan melanggar hukum.”

14. Ketentuan Pasal 1365 KUPerdata, menyatakan :

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

15. Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata terdapat 2 (dua) jenis perikatan, yaitu (a) perikatan yang timbul karena persetujuan, dan (b) perikatan yang timbul karena undang-undang. **Perjanjian Kredit No. 008 dan APHT No. 745/2013 adalah merupakan perikatan yang timbul karena persetujuan** sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Sedangkan di sisi lain berdasarkan Pasal 1365, 1353, dan 1352 KUHPerdata, **Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah perikatan yang timbul karena undang-undang akibat perbuatan seseorang yang melanggar hukum.**

16. Prof. Rosa Agustina, dalam Bukunya *“Perbuatan Melawan Hukum”*, halaman 42-43 mengemukakan doktrin mengenai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagai berikut :

“Perikatan yang bersumber dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan orang maksudnya ialah bahwa dengan dilakukannya serangkaian tingkah laku seseorang, maka undang-undang melekatkan akibat hukum berupa perikatan terhadap orang tersebut. Tingkah laku seseorang tadi mungkin merupakan perbuatan yang menurut hukum (dibolehkan undang-undang) atau mungkin pula merupakan perbuatan yang tidak diperbolehkan undang-undang (melawan hukum).

Menurut Meijers, perbuatan yang tidak melaksanakan kewajiban yang timbul dari perjanjian, tidak dapat dimasukkan dalam pengertian onrechtmatige daad (perbuatan melawan hukum). Perikatan karena undang-undang (verbintenis uit de wet) yang juga mencakup perikatan karena perbuatan melawan hukum (verbintenis uit onrechtmatige daad),



berada di samping perikatan karena perjanjian. Kedua bidang ini adalah dua hal yang berbeda.”

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

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

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

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

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



7. *Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak, seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.*"

18. Bahwa secara teori hukum, **konsekwensi hukum dari pelanggaran terhadap suatu perjanjian adalah tindakan cidera janji (wanprestasi) terhadap perjanjian, dan bukan perbuatan melawan hukum (PMH).** Dengan demikian secara substansi perikatan yang timbul karena persetujuan dan perikatan yang timbul karena undang-undang adalah 2 (dua) hal yang berbeda, maka secara logika hukum perselisihan yang timbul didasarkan perjanjian di antara para pihak tidak dapat diajukan dengan dasar perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).
19. Dengan demikian apabila Tergugat pernah memberikan persetujuan untuk (i) memberikan keringanan pelunasan sisa hutang sebesar Rp. 1.057.971.601,-, atau (ii) Para Penggugat menjual sendiri asetnya, atau (iii) menghapus bunga dan denda, maka apabila hal tersebut tidak ditepati oleh Tergugat maka akibat hukumnya adalah Tergugat melakukan cidera janji (wanprestasi), bukan perbuatan melawan hukum.
20. Berdasarkan uraian di atas, maka Para Penggugat telah mencampuradukan tindakan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan *a quo*, hal ini mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libels*).
21. Bahwa gugatan yang didasarkan tindakan cidera janji (wanprestasi) adalah hal yang berbeda dengan gugatan yang didasarkan PMH (*onrechtmatigedaad*) dan antara keduanya tidak dapat dicampur satu sama lain dipertegas dengan pendapat dari para ahli hukum sebagai berikut :
- a. M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", hal. 455-456, menyatakan :
- "Pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan :*
- *tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;*
 - *dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi in konkreto secara realistik adalah wanprestasi;*
 - *atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah PMH."*



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

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

b. J. Satrio, dalam bukunya “Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi”, hal. 5 dan 6, menyatakan :

“...Tidak bisa dibenarkan untuk menggunakan istilah PMH untuk sikap wanprestasi”.

“...Orang tidak dibenarkan untuk menuntut wanprestasi dengan mendasarkan pada ketentuan-ketentuan PMH sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPer”.

22. Oleh karena Penggugat mendalilkan terdapat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yang menimbulkan hak dan kewajiban kontraktual bagi diri Penggugat dan Tergugat, namun dalam Gugatan *a quo* Penggugat mendasarkan gugatannya pada Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) maka dengan demikian Penggugat telah mencampuradukkan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang mana hal tersebut mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi kabur (*obscur libels*).

23. Dengan demikian menjadi terang benderang dan tidak terbantahkan lagi bahwa Penggugat dalam Gugatan *a quo* telah mencampuradukan gugatan PMH dan wanprestasi di dalam satu gugatan. Gugatan yang semacam ini sudah sepatutnya untuk dinyatakan sebagai gugatan yang kabur, sebagaimana telah dinyatakan dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) sebagai berikut :

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

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

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



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

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

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

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

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

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

26. Sebagaimana dikemukakan di atas, Para Penggugat mendalilkan memiliki 2 (dua) hubungan kontraktual dengan Tergugat, yaitu berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 yang merupakan perjanjian pokok antara Para Penggugat dan Tergugat dan APHT NO. 745/2013 sebagai perjanjian assesoir-nya.

27. Dalam Gugatan *a quo*, Para Penggugat mendalilkan Perjanjian Kredit No. 008 antara Para Penggugat dan Tergugat tersebut yang dilandasi dengan itikad tidak baik karena yang membebani utang Para Penggugat dengan bunga dan denda sehingga mengandung unsur-unsur kecurangan (*bedrog*), tipu daya (*dwalling*) yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu “Hal Tertentu” dan “Sebab Yang Halal” sebagaimana dalil posita Para Penggugat pada butir 8, halaman 5, dalam Gugatan *a quo* yang mendalilkan :

“Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, dengan terungkapnya itikad buruk Tergugat dan Tergugat I dibuktikan dengan agunan HGB No. 00664 yang terletak di kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No. 13/Serpong/2008 luas 250 M² (dua ratus lima puluh meter



persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 11323/2013 APHT No. 745/2013 tanggal 17/05/2013 Dyah Ida Harnani, S.Sos, SH, M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/ Turut Tergugat I tanggal 01/07/2013 berdasarkan Akta Pemberian Hakt Tanggungan Nomor: 745/2013 serta kuasa membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan Ny. Natalia Lini Handayani, SH Notaris di Bogor/ Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul : "... bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/ Para Penggugat sejumlah Rp. 1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut Perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah)...", sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut Tergugat IV, dengan demikian berbanding terbalik dengan Rp. 1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 Nomor : 008/NKR/BGR/III/13/ tanggal 28 Maret 2013 ???!! Lebih-lebih dibuktikan jumlah hutang Para Penggugat diembel-embel bunga dan denda dengan adanya surat Surat Somasi II No. 1791/JKT-PA/SCG/ 2019 tertanggal 30 Juli 2019 tersebut **membuktikan perbuatan yang dilakukan Tergugat dan Turut tergugat I dilandasi itikad tidak baik, mengandung unsur-unsur kecurangan (bedrog), tipu daya (dwalling) merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) karena jumlah hutang Para Penggugat yang tidak pasti jumlah dan tidak tertentu nilainya dengan dibebani adanya bunga dan denda, serta tidak memberikan hak Restrukturisasi Kredit yang benar sesuai prosedur perbankan, yaitu tidak dihapuskannya tunggakan bunga dan denda, tidak dibuatkan Akta Pengakuan Hutang yang memuat humlah hutang pasti dan tertentu nilainya".**



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

"Hal Tertentu :

....dst.

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

Sebab yang halal :

....dst.

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

28. Berdasarkan dalil Para Penggugat tersebut, maka jelas Para Penggugat mendalilkan Perjanjian Kredit No. 008 di antara Para Penggugat dan Tergugat yang membebani utang Para Penggugat dengan bunga dan denda tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu tidak terpenuhinya syarat "hal tertentu" dan syarat "sebab yang halal". Tidak terpenuhinya syarat "hal tertentu" dan syarat "sebab yang halal" suatu Perjanjian secara teori hukum acara perdata memberi peluang mengajukan gugatan pembatalan perjanjian. Namun dalam Gugatan *a quo* alih alih menuntut perjanjian dinyatakan batal demi hukum, Para Penggugat dalam petitum 4 Gugatan *a quo* malah menuntut Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
29. Bahwa sebagaimana juga gugatan wanprestasi yang didasarkan hubungan kontraktual tidak dapat digabungkan dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang bukan didasarkan dari hubungan kontraktual, maka gugatan pembatalan perjanjian yang juga didasarkan hubungan kontraktual juga tidak dapat digabungkan dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang bukan didasarkan dari hubungan kontraktual. Dengan demikian Para Penggugat telah mencampuradukkan Gugatan Pembatalan Perjanjian dengan Perbuatan Melawan Hukum sehingga mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libels*).

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



30. Berdasarkan teori hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, hal-hal yang dituntut dalam petitum harus terlebih dahulu telah diuraikan dalam bagian posita (*fundamentum petendi*), atau dengan lain perkataan harus ada sinkronisasi antara petitum dan posita (*fundamentum petendi*). Dalam gugatan *a quo*, tidak ada sinkronisasi antara posita (*fundamentum petendi*) dan petitum karena hal yang dituntut dalam petitum tidak diuraikan dalam bagian posita (*fundamentum petendi*).
31. Dalam Gugatan *a quo* **Para Penggugat mendalilkan Perjanjian pokok, yaitu Perjanjian Kredit No. 008 antara Para Penggugat dan Tergugat bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu “Hal Tertentu” dan “Sebab Yang Halal”** sebagaimana dalil posita Para Penggugat pada butir 8, halaman 5, sebagaimana yang telah dikemukakan di atas karena membebani utang Para Penggugat dengan bunga dan denda dilandasi dengan itikad tidak baik karena mengandung unsur-unsur kecurangan (*bedrog*), tipu daya (*dwalling*). Namun dalam petitum Gugatan *a quo*, Para Penggugat tidak menuntut pembatalan Perjanjian Kredit No. 008 tersebut.
32. Malahan dalam Gugatan *a quo*, Petitum Penggugat pada butir 5, **Para Penggugat menuntut yang dibatalkan adalah Perjanjian asesoir, yaitu APHT No. 745/2013**. Adapun petitum 5 berbunyi sebagai berikut:
- “Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum terhadap Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 11323/2013 APHT No. 745/2013 tanggal 17/05/2013 Dyah Ida Harnani, S.Sos, SH, M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/ Turut Tergugat I tanggal 01/07/2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 745/2013 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan NY Natalia Lini Handayani, SH Notaris di Bogor/ Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul”... bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/ Para Penggugat sejumlah Rp. 1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupaih) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (pertama) sebesar Rp. 2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah)...”, sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor :*



11323/2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut Tergugat IV sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial/ Non Executable terhadap tanah obyek sengketa.”

33. Bahwa oleh karena perjanjian yang didalilkan tidak memenuhi syarat sah perjanjian adalah Perjanjian Kredit No. 008 namun yang dimintakan pembatalan adalah APHT No.745/2013 maka hal ini mengakibatkan tidak ada sinkronisasi antara dalil posita dan petitum, sehingga jelas Gugatan *a quo* adalah Gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscuur libels*).
34. Selain itu, dalam Gugatan *a quo* Para Penggugat terdapat petitum Dalam Provisi, namun dalam posita Gugatan Para Penggugat sama sekali tidak mendalilkan adanya permohonan provisi. Dengan oleh karena **permohonan provisi tidak pernah didalilkan dalam posita namun diminta dalam petitum mengakibatkan tidak ada sinkronisasi antara dalil posita dan petitum**, sehingga jelas Gugatan *a quo* adalah Gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscuur libels*).
35. Bahwa gugatan yang tidak ada sinkronisasi antara posita dan petitum adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libels*) adalah selaras dengan yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut :
- a. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 1854 K/Pdt/1984, tanggal 30 Juli 1987, menyatakan :
- “Bahwa disamping itu, dalam petitum gugatan butir ke-2 yang mohon pada hakim agar tanah sengketa dinyatakan sebagai kepunyaan Pengugat,...ternyata petitum ini tidak didukung oleh,...baik berdasar keadaan fakta, maupun oleh alasan berdasar hukum yang diuraikan dalam fundamentum petendinya.”*
- b. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982, tanggal 8 Desember 1982, menyatakan :
- “Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara petitum dengan posita (fundamentum petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti : bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/fundamentum petendi yang diuraikan baik faktanya maupun hukumnya yang diuraikan secara jelas dalam gugatannya. Bila syarat ini tidak terpenuhi maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah*



Agung akan diberikan putusan yang amarnya "Gugatan tidak dapat diterima."

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

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

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

"2) Kontradiksi antara posita dengan petitum

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

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

37. Dalam petitum butir 4 Gugatan a quo Para Penggugat menuntut :
"Menyatakan bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum."
38. Bahwa petitum butir 4 Gugatan a quo ini tidak jelas tindakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang mana yang didalilkan Para Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum.
39. Dalam dalil posita Para Penggugat pada butir 5, butir 8, dan butir 9 Gugatan a quo menyatakan:



a. Butir 5, halaman 3 :

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

b. Butir 8, halaman 4:

"Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, dengan terungkapnya itikad buruk Terguo Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II dibuktikan dengan agunan HGB No. 00664 yang terletak di kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No.13/ Serpong/ 2008 luas 250 m2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat (pertama) No.11323/ 2013 APHT No.745/ 2013 tanggal 17/ 05/ 2013 Dyah Ida Harnani,S.Sos,SH,M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/ Turut Tergugat I tanggal 01/ 07/ 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 745/ 2013 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan Ny Natalia Lini Handayani,SH Notaris di Bogori Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul " Debitur Para Penggugat sejumlah Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-plutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Ruplah) ... ", sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/ 2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Ruplah) oleh Turut Tergugat IV , dengan demikian berbanding terbalik dengan Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 Nomor : 008/ NKRI BGR/ II 13 tanggal 28 Maret 2013 ???!! Lebih-lebih dibuktikan jumlah hutang Para Penggugat diembel-embeli bunga dan denda dengan adanya surat Somasi II NO. 1791/JKT-PA/SCG/2019



tertanggal 30 Juli 2019 tersebut memuktikan perbuatan yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat I dilandasi Itikad tidak baik, mengandung unsur-unsur kecurangan (*bedrog*), tipu daya (*dwalling*) merupakan **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad)** karena jumlah hutang Para Penggugat yang tidak pasti Jumlah dan tidak tertentu nilainya dengan dibebani adanya bunga dan denda, serta tidak memberikan hak Restrukturisasi Kredit yang benar sesuai prosedur perbankan, yaitu tidak dihapuskannya tunggakan bunga dan denda, tidak dibuatkan Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang pasti dan tertentu nilainya.

c. Butir 9, halaman 6 :

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

d. Butir 12, halaman 6 :

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

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

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



41. Berdasarkan teori hukum acara perdata, seseorang ditarik sebagai Turut Tergugat hanya dalam rangka melengkapi pihak dalam suatu gugatan. Terhadap pihak Turut Tergugat tersebut hanya dihukum untuk tunduk dan mematuhi putusan.
42. Dalam Gugatan *a quo*, Pihak PPAT ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* yaitu sebagai Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, namun dituntut untuk dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tertuang dalam petitum butir 4 Gugatan *a quo* Para Penggugat menuntut :
- “Menyatakan bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.”*
43. Oleh karena Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dituntut untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka seharusnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ditarik dalam perkara *a quo* sebagai Tergugat, dan bukan sebagai Turut Tergugat seperti saat ini. Dengan demikian tindakan Para Penggugat yang menuntut Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak sesuai dengan kapasitas Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang hanya sebagai turut tergugat yang mana hal tersebut mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libels*)

f. Petitum Gugatan A Quo Tidak Jelas Dan Saling Bertentangan

44. Petitum butir 5, Gugatan *a quo*, menuntut :
- “Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum terhadap Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 11323/2013 APHT No. 745/2013 tanggal 17/05/2013 Dyah Ida Harnani, S.Sos, SH, M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/ Turut Tergugat I tanggal 01/07/2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 745/2013 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan NY Natalia Lini Handayani, SH Notaris di Bogor/ Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul”... bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/Para Penggugat sejumlah Rp. 1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (pertama) sebesar Rp.*



2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah)...”, sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut Tergugat IV sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial/ Non Executable terhadap tanah obyek sengketa.”

45. Dalam Petitum butir 6 Gugatan a quo, Para Penggugat menuntut :
- “Menghukum Tergugat untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat, antara lain :
- Tergugat memberikan keringanan pelunasan sisa hutang pokok dibawah baki debit SLIK (Sistem Layanan Informasi Kreditur) yang diterbitkan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) sebesar Rp. 1.057.971.601,- (satu milyar lima puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus satu Rupiah).
 - Para Penggugat diberikan kesempatan menjual aset miliknya sendiri yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo serta aset-aset lainnya.
 - Tergugat menghapus bunga dan denda kepada Para Penggugat.”
46. Petitum butir 5 dan 6 ini saling bertentangan satu sama lain. Oleh karena yang dimintakan pembatalan adalah perjanjian assesoir, yaitu APHT No. 745/2013 maka artinya Perjanjian Kredit No. 008 sebagai perjanjian pokok yang tidak dimintakan pembatalannya tetap sah dan berlaku. Dengan demikian tuntutan petitum 6 yang meminta restrukturisasi kredit yang mana hutangnya tersebut didasarkan pada Perjanjian Kredit No. 008 adalah bertentangan dengan petitum 5 yang meminta APHT No. 745/2013 dibatalkan. Hal ini tentu saja sangat tidak jelas karena APHT No. 745/2013 sebagai Perjanjian assesoir timbul dari adanya Perjanjian Kredit No. 008 sebagai perjanjian pokok sehingga **bagaimana mungkin Para Penggugat meminta pembatalan APHT No. 745/2013 namun di satu sisi Penggugat meminta agar Tergugat memberikan restrukturisasi kredit atas Perjanjian Kredit No. 008.**
47. Lebih lanjut, petitum butir 4, Gugatan a quo, menuntut:
- “Menyatakan bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.”
48. Berdasarkan petitum pada butir 4 Gugatan a quo diatas, Para Penggugat menuntut agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan



Hukum, namun Para Penggugat sama sekali tidak mendalilkan mengalami kerugian secara materil maupun immaterial dan Para Penggugat juga tidak menuntut ganti kerugian terhadap Tergugat.

49. Lebih lanjut, ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, mengatur :

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

50. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata di atas maka unsur dari pada Perbuatan Melawan Hukum yaitu adanya kerugian. Meskipun Para Penggugat menuntut agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun Penggugat tidak menuntut ganti kerugian apa pun terhadap Tergugat.

51. Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka terbukti secara jelas bahwa petitum-petitum Gugatan *a quo* merupakan petitum yang tidak jelas dan bertentangan satu sama lainnya sehingga mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi kabur (*obscuur libels*).

52. Terhadap gugatan yang berisikan petitum gugatan yang tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima diperkuat dengan doktrin yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul *“Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”* (hal. 451-452), yang menyatakan :

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

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

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

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

53. Dalil Para Penggugat mengenai tanah obyek sengketa pada butir 2 halaman 2 Gugatan *a quo*, menyatakan :



“Bahwa merujuk hal-hal di atas dengan HGB No. 00664 yang terletak di kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No. 13/Serpong/2008 luas 250m² (dua ratus lima puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No. 11323/2013 APHT No. 745/2013 tanggal 17/05/2013 Dyah Ida Harnani, S.Sos, SH, M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/Turut Tergugat I tanggal 01/07/2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 745/2013 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan Ny Natalia Lini Handayani, SH Notaris di Bogor/ Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul “... bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/ Para Penggugat sejumlah Rp. 1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringat I (Pertama sebesar Rp. 2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah)...” sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut tergugat IV.”

54. Sebagaimana dalil Para Penggugat di atas, terbukti bahwa Gugatan a quo tidak menjelaskan secara jelas dan rinci mengenai batas-batas objek sengketa. Hal ini jelas tidak dapat diterima oleh hukum oleh karena tidak memenuhi syarat formil gugatan sehingga mengakibatkan kabur dan ketidakjelasan obyek Gugatan a quo (*obscuur libels*).
55. Gugatan terkait tanah harus menyebutkan dengan tegas batas-batas tanah sehingga gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas tanah adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas adalah selaras dengan kaedah yurisprudensi dan doktrin sebagai berikut :
- a. Kaidah hukum Yurisprudensi MA RI No. 1149K/Sip/1970 tanggal 17 April 1971, menyatakan :
- “Disebut gugatan kabur apabila tidak jelas objek yang disengketakan tidak menyebut lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luas serta tidak ditemukan objek sengketa”.



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

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

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

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

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

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

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

56. Dalil Para Penggugat pada butir 10, halaman 7, Gugatan a quo, menyatakan *“Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas maka Tergugat sebagai Kreditur yang telah menolak permohonan Para Penggugat sebagai Debitur tersebut jelas telah melaukan pelanggaran terhadap Ketentuan Bank Indonesia perihal Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi sesuai dengan **Surat Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998.....”***
57. Ketentuan Pasal 76 ayat (1) butir (d) Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum (**“PBI No. 7/2005”**), mengatur :
- “Dengan dikeluarkannya Peraturan Bank Indonesia ini maka :*
- d. *Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit, khusus untuk Bank Umum yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional,*



dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.”

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

59. Lebih lanjut, dalil Para Penggugat pada butir 14, halaman 10, Gugatan a quo, menyatakan :

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

60. Bahwa Para Penggugat pada posita butir 15, halaman 11, Gugatan a quo, mendalilkan :

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

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

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

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

61. Sebagaimana dalil Para Penggugat di atas, Para Penggugat menggunakan ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg, Pasal 1176 KUHPerdata dan



peraturan SEMA RI yang mengatur mengenai Hipotek dan Grosse Acte Hipotek.

62. Bahwa, Perkara *a quo* adalah mengenai pembebanan hak tanggungan atas Objek Sengketa dimana ketentuan terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan di atur di dalam UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”).
63. Ketentuan Pasal 29 UUHT, mengatur :

“Dengan berlakunya Undang-Undang ini, ketentuan mengenai credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 Jo. Staatsblaad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 Jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.”

64. Berdasarkan ketentuan Pasal 29 UUHT di atas, maka ketentuan mengenai hipotik sebagaimana diatur di dalam KUHPerdata sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada ha katas tanah sudah dinyatakan tidak berlaku lagi.
65. Oleh karenanya, **ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 Rbg, Pasal 1176 KUHPerdata dan peraturan SEMA RI yang mengatur mengenai Hipotek dan Grosse Acte Hipotek yang digunakan Para Penggugat sebagai dasar hukum dalam Gugatan *a quo* terbukti sudah tidak berlaku**, dimana hal ini mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libels*).

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

66. Dalil Para Penggugat pada butir 5 halaman 3 Gugatan *a quo*, menyatakan :
“Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, tindakan Tergugat selaku Kreditur yang tidak memberikan Restrukturisasi perbankan yang benar kepada Para Penggugat selaku Debitur berdasarkan permohonan dari Para Penggugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum...”
67. Dalil Para Penggugat pada butir 8 halaman 5, Gugatan *a quo*, menyatakan :



"Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, dengan terungkapnya itikad buruk Tergo Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II dibuktikan dengan agunan HGB No. 00664 yang terletak di kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan. Banten dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No.13/ Serpong/ 2008 luas 250 m2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat (pertama) No.11323/ 2013 APHT No.745/ 2013 tanggal 17/ 05/ 2013 Dyah Ida Harnani,S.Sos,SH,M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/ Turut Tergugat I tanggal 01/ 07/ 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 745/ 2013 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan Ny Natalia Lini Handayani,SH Notaris di Bogori Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul " Debitur Para Peggugat sejumlah Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-plutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Ruplah) ... ", sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/ 2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Ruplah) oleh Turut Tergugat IV , dengan demikian berbanding terbalik dengan Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 Nomor : 008/ NKRI BGR/ II 13 tanggal 28 Maret 2013 ???!! Lebih-lebih dibuktikan jumlah hutang Para Peggugat diembel-embeli bunga dan denda dengan adanya surat Somasi II NO. 1791/JKT-PA/SCG/2019 tertanggal 30 Juli 2019 tersebut memuktikan perbuatan yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat I dilandasi Itikad tidak baik, mengandung unsur-unsur kecurangan (bedrog), tipu daya (dwalling) **merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad)** karena jumlah hutang Para Peggugat yang tidak pasti Jumlah dan tidak tertentu nilainya dengan dibebani adanya bunga dan denda, serta tidak memberikan hak Restrukturisasi Kredit yang benar sesuai prosedur perbankan, yaitu tidak dihapuskannya tunggakan bunga dan denda,



tidak dibuatkan Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang pasti dan tertentu nilainya.

Dengan demikian bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat 4 (empat) syarat untuk memnentukan sahnyha perjanjian.....dst”

68. Dalil Para Penggugat pada butir 9 halaman 6 Gugatan *a quo*, menyatakan :
“Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka perbuatan hukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut tergugat II yang juga lalai karena tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang Para Penggugat sebagai Debitur secara pasti jumlahnya dan tertentu nilainya kepada Tergugat sebagai Kreditur sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena tindakan Tergugat Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II bertentangan dengan ketentuan Pasal 11 ayat 1 UU Hak Tanggungan...”
69. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat pada bagian posita Gugatan *a quo* tidak menguraikan dengan jelas perbuatan-perbuatan apa saja yang dituduh yang telah dilakukan oleh Tergugat, sehingga perbuatan tersebut dikategorikan sebagai sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
70. Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi merupakan syarat dari satu perbuatan melawan hukum. Adanya hubungan kausal dapat disimpulkan dari kalimat Pasal 1365 KUHPerdata yaitu perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian. Kerugian itu harus timbul sebagai akibat dari perbuatan orang itu. Jika tidak ada perbuatan, tidak ada akibat yaitu kerugian. Dalam Gugatan *a quo* Para Penggugat hanya menuduh tanpa didukung uraian dalil maupun fakta dan unsur-unsur kesalahannya, sehingga dapat menimbulkan ketidak-jelasan tentang hubungan hukum antara perbuatan dan kerugian yang terjadi. Oleh karena itu, terbukti bahwa Para Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak menguraikan fakta-fakta dan unsur-unsur kesalahan Tergugat dengan disertai dasar hukumnya secara jelas dan rinci, sehingga Gugatan Penggugat yang demikian dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur (*obscuur libels*).
71. Sebagaimana yang dikemukakan di atas, bahwa Gugatan *a quo* adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), yaitu :
- a. Gugatan *a quo* mencampuradukkan gugatan PMH dan gugatan wanprestasi di dalam satu gugatan.



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

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

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

DALAM POKOK PERKARA

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

Tentang Perjanjian Yang Dipermasalahan Para Penggugat Adalah Akta Pembebanan Hak Tanggungan Yang Merupakan Perjanjian Assesoir Dari Perjanjian Kredit No. 008 No. 008



1. Mohon akta bahwa Para Penggugat dalam posita Gugatan *a quo*, butir 2, mengakui dengan tegas bahwa Obyek Sengketa dalam Gugatan *a quo* adalah agunan/jaminan berupa tanah SHGB No. 00664/Serpong yang terletak di Kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur No. 13/Serpong/2008 tanggal 12 Februari 2008 yang dibebankan hak tanggungan berdasarkan APHT No. 745/2013.

Tentang Pengadilan Negeri Tangerang Adalah Forum Penyelesaian Sengketa Yang Dipilih Para Penggugat dan Tergugat Dalam APHT No. 745/2013

2. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 3 Gugatan *a quo*, bahwa ketentuan mengenai forum penyelesaian sengketa adalah mengacu pada Pasal 8 Perjanjian Kredit No. 008.
3. Sebagaimana yang telah Tergugat kemukakan dalam bagian eksepsi yang merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini (*mutatis mutandis*) oleh karena Obyek Sengketa dalam Gugatan *a quo* adalah Hak Tanggungan yang diikat berdasarkan APHT No. 745/2013 maka forum penyelesaian sengketa terkait jaminan berupa Hak Tanggungan tersebut tentunya juga harus mengacu kepada ketentuan dalam APHT No. 745/2013, yaitu yang diatur dalam Pasal 4 APHT No. 745/2013, yang berbunyi :

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

Dengan demikian berdasarkan APHT No. 745/2013, Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang memeriksa dan memutus Gugatan *a quo*.

Tentang Perjanjian Kredit No. 008 Adalah Perjanjian Yang Sah Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara

4. Mohon akta bahwa Para Penggugat dalam posita Gugatan *a quo*, butir 1, mengakui dengan tegas memiliki hubungan dengan Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 dimana **Para Penggugat mengakui telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat sebesar Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah)**. Fasilitas



kredit yang diterima Para Penggugat adalah kredit konsumtif, yaitu Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) X-Tra Dinamis Tipe B.

5. Mohon akta bahwa Para Penggugat dalam posita Gugatan *a quo*, butir 1, mengakui dengan tegas bahwa **jangka waktu kredit adalah sejak 28 Maret 2013 sampai dengan 28 Maret 2023.**
6. Mohon akta bahwa Para Penggugat dalam posita Gugatan *a quo*, butir 1, mengakui dengan tegas bahwa dalam Perjanjian Kredit No. 008 telah disepakati **bunga atas kredit yang diberikan Tergugat kepada Para Penggugat sebesar 9,99% per tahun berlaku *fixed* 1 tahun sejak tanggal 28 Maret 2013, selanjutnya bunga bersifat mengambang (*floating*) sesuai tingkat suku bunga yang ditetapkan Tergugat** serta angsuran yang harus dibayarkan Para Penggugat setiap bulannya adalah sebesar Rp, 25.379.817,-
7. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 8 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan Perjanjian Kredit No. 008 tidak memenuhi syarat sah Perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu syarat "Hal Tertentu" dan syarat "Sebab Yang Halal".
8. Perjanjian Kredit No. 008 antara Tergugat dan Para Penggugat adalah Perjanjian yang sah (*valid contract*) yang memenuhi syarat sah Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang akan Tergugat uraikan lebih lanjut sebagai berikut :

a. Syarat "sepakat mereka yang mengikat dirinya".

Pernyataan mengikatkan diri Penggugat I secara sukarela pada Perjanjian Kredit No. 008 dengan cara menandatangani Perjanjian Kredit No. 008 pada tanggal 28 Maret 2013 dan telah adanya persetujuan dari Penggugat II selaku istri dari Penggugat I merupakan bukti terdapat kesepakatan antara Para Penggugat dan Tergugat untuk mengikatkan diri pada Perjanjian Kredit No. 008.

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

b. Syarat "kecakapan untuk membuat suatu perikatan".

Perjanjian Kredit No. 008 dibuat oleh Para Penggugat sebagai debitor dan Tergugat sebagai kreditor. Penggugat I yang bernama Irfan yang merupakan orang pribadi pemegang KTP Nomor 3674012609660003 sebagai debitor yang merupakan orang yang telah dewasa. Dalam membuat Perjanjian Kredit No. 008, Penggugat I telah mendapat



persetujuan dari istrinya, yaitu Arti Yustinah/Penggugat II, dengan turut menandatangani Perjanjian Kredit No. 008 tersebut. Sedangkan Tergugat, yaitu PT. Bank CIMB Niaga Tbk merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, didirikan berdasarkan Akta Nomor 90 tanggal 16 September 1955 di hadapan Raden Meester Soewandi, dahulu Notaris di Jakarta, yang mana Anggaran Dasar Tergugat terakhir diubah dengan Akta No. 40/2017. Dengan demikian, menjadi terang bahwa baik Para Penggugat maupun Tergugat merupakan pihak-pihak yang cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat perjanjian untuk mengikatkan diri mereka.

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

c. **Syarat "suatu hal tertentu"**.

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 telah disepakati bahwa barang atau objek yang menjadi pokok persetujuan adalah fasilitas kredit KPR X-TRA Dinamis Tipe B untuk multiguna, yaitu sebesar Rp.1.698.000.000,- (*satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah*) sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 Perjanjian Kredit No. 008.

Bahwa objek perjanjian berupa fasilitas kredit KPR X-TRA Dinamis Tipe B untuk multiguna sebesar Rp.1.698.000.000,- (*satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah*) merupakan objek yang dapat diperdagangkan sebagaimana diatur dalam Pasal 1332 KUHPerdata, dan barang yang telah ditentukan jenisnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1333 KUHPerdata. Dengan demikian dalam Perjanjian Kredit No. 008 yang telah dibuat dan disepakati oleh Para Penggugat dan Tergugat telah jelas adanya suatu hal yang tertentu yang disepakati. Berdasarkan hal tersebut maka jelas syarat "Suatu Hal Tertentu" **TELAH TERPENUHI**.

d. **Syarat "suatu sebab yang halal"**

Ketentuan Pasal 1337 KUHPerdata, mengatur:

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

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



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

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

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

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

“Menurut jenisnya, bank terdiri dari :

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

Ketentuan Pasal 6 huruf b UU Perbankan, menyatakan :

“Usaha Bank Umum meliputi :

- b. *memberikan kredit.”*

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

“Kegiatan Usaha Utama:

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

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

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

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

Ketentuan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan menyatakan :

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



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

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

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

9. Oleh karena Perjanjian Kredit No. 008 antara Para Penggugat dan Tergugat merupakan Perjanjian yang sah (*valid contract*) yang memenuhi syarat sah Perjanjian sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia mengesampingkan dan tidak mempertimbangkan dalil Para Penggugat tersebut.

Tentang Perjanjian Kredit No. 008 Telah Menyepakati Bunga Dan Denda

10. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada butir 6 halaman 4, butir 8 halaman 5 Gugatan *a quo* dan butir 15 halaman 9 Gugatan *a quo* mengenai pembebanan bunga dan denda dalam Perjanjian Kredit No. 008 dilandasi itikad tidak baik, mengandung unsur-unsur kecurangan (*bedrog*), tipu daya (*dwalling*) merupakan perbuatan melawan hukum karena jumlah hutang Para Penggugat yang tidak pasti jumlah dan tidak tertentu nilainya.
11. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat membuktikan bahwa Para Penggugat adalah debitur yang tidak benar dan tidak beritikad baik, dimana Para



Penggugat bertindak seolah-olah telah dicurangi dan ditipu terkait pembuatan Perjanjian Kredit No. 008. Alasan-alasan tersebut hanya merupakan dalil palsu yang tidak berlandaskan hukum yang diajukan guna membebaskan Para Penggugat dari kewajibannya mengembalikan fasilitas kredit yang telah diterimanya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit No. 008.

12. Sebagaimana dikemukakan di atas, Para Penggugat mengakui telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat sebesar Rp.1.698.000.000,- (*satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah*) .
13. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menyatakan :
“Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”
14. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata tersebut maka ketentuan Perjanjian Kredit No. 008 yang telah disepakati oleh Para Penggugat berdasarkan asas kebebasan berkontrak (*pacta sunt servanda*) berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat dan Para Penggugat yang harus dipatuhi.
15. Ketentuan Pasal 2 huruf A Perjanjian Kredit No. 008 menyepakati :

A. FASILITAS KREDIT :

Jenis Fasilitas :	Kredit Pemilikan Rumah X-Tra Dinamis
Kredit Tujuan :	Tipe B. Multiguna
Penggunaan Besar Fasilitas :	Rp.1.698.000.000,- (<i>satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah</i>)
Kredit Jatuh Tempo :	28 Maret 2023.
Fasilitas Kredit Bunga (%) :	9,99% per tahun berlaku fixed 1 (satu) tahun sejak 28 Maret 2013, selanjutnya bunga bersifat mengambang (floating sesuai tingkat suku bunga yang ditetapkan Kreditur.
Peninjauan Suku bunga pinjaman Sistem :	Setiap saat, dimulai setelah berakhirnya masa fixed 1 (satu) tahun. Annuity in Arrears.
Perhitungan Bunga Denda :	0,2 % (nol koma dua puluh pesen) dari
Keterlambatan :	angsuran tertunggak perhari, minimal



Rp. 50.000,-“

Denda :

Pembayaran

Dipercepat

Pembayaran sebagian sisa pinjaman/ seluruh pinjaman

- Pinjaman kurang atau sama dengan 1 tahun : dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) dari Outstanding yang dibayar.
- Pinjaman lebih dari 1 tahun : dikenakan denda sebesar 1% (satu persen) dari Outstanding yang dibayar.

16. Ketentuan Pasal 2 huruf C Perjanjian Kredit No. 008 menyepakati :

“Pembayaran Kembali :

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

17. Ketentuan Pasal 8 ayat (1) Perjanjian Kredit No. 008, menyatakan :

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

18. Berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Perjanjian Kredit No. 008 maka Perjanjian Kredit No. 008 tersebut tunduk dan merupakan satu kesatuan dengan Syarat dan Ketentuan Umum Kredit Bank CIMB Niaga Tahun 2011 Revisi 03 (**“SUK CIMB Niaga 2011 Rev. 03”**).

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

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

- a. **“Angsuran”** adalah pokok kewajiban yang harus dibayarkan kembali oleh DEBITUR yang terdiri dari hutang pokok dan atau **bunga** yang dihitung berdasarkan system perhitungan bunga yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit No. 008.
- b. **“Bunga”** adalah jumlah uang yang wajib dibayar oleh DEBITUR kepada KREDITUR atas penggunaan Fasilitas Kredit yang diperhitungkan berdasarkan persentase dan system perhitungan tertentu yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit No. 008.
- c.



d. **"Denda"** adalah sejumlah uang yang wajib dibayar oleh DEBITUR karena tidak memenuhi kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 yang besarnya dihitung berdasarkan persentase tertentu atau ditetapkan oleh KREDITUR, yang terdiri dari Denda Keterlambatan dan atau Denda Pembayaran Dipercepat.

e.

f.

g.

h.

i.

j. **"Hutang"** adalah jumlah uang yang terdiri dari hutang pokok, Bunga, Denda dan biaya-biaya lainnya yang dari waktu ke waktu terhutang dan wajib dibayar oleh DEBITUR kepada KREDITUR berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 maupun karena sebab lainnya, yang besarnya ditetapkan oleh KREDITUR.

k.

l.

m.

n.

o.

p.

q.

r.

s.

t. **"Perjanjian Kredit No. 008"** adalah Perjanjian yang dibuat antara KREDITUR dan DEBITUR yang mengatur lebih lanjut tentang Fasilitas Kredit, berikut semua perubahan, tambahan, perpanjangan, penegasan, dan pembaharuannya, yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan Syarat Umum Kredit ini beserta segala dokumen yang dibuat sehubungan dengan itu."

20. Ketentuan Pasal 8 SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03, menyatakan :

1. BUNGA

a. Atas setiap hutang pokok, DEBITUR wajib membayar Bunga yang besar dan cara perhitungannya sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Kredit No. 008.

b.dst.



2. DENDA

a. DENDA KETERLAMBATAN

1) Bilamana DEBITUR pada tanggal yang ditentukan tidak dapat membayar lunas kewajiban yang terdiri dari hutang pokok dan atau Bunga dan atau biaya lainnya, DEBITUR akan dikenakan denda yang besarnya ditentukan dalam Perjanjian Kredit No. 008 (selanjutnya disebut "Denda Keterlambatan"). Ketentuan ini tidak mengurangi kewajiban DEBITUR untuk tetap membayar hutang pokok berikut Bunga serta biaya lainnya yang terhutang kepada KREDITUR.

2)dst.

21. Berdasarkan ketentuan **Pasal 2 huruf A dan C Perjanjian Kredit No. 008 Jo. Pasal 1 dan Pasal 8 SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 telah menyepakati secara tegas mengenai bunga dan denda** terkait dalam pengembalian fasilitas kredit yang telah diterima Para Penggugat berupa KPR X-tra Dinamis Tipe B untuk multiguna sehingga sesuai Pasal 1338 KUHPerdara maka Para Penggugat dikenakan bunga setiap melakukan pembayaran kembali setiap tanggal 28 tiap bulannya, dan dikenakan denda keterlambatan sebesar 0,2% dari angsuran tertunggak per hari, minimal Rp. 50.000,-.
22. Oleh karena Para Penggugat dan Tergugat telah menyepakati mengenai bunga dan denda keterlambatan dalam Perjanjian Kredit No. 008 berdasarkan asas kebebasan berkontrak (*pacta sunt servanda*) berlaku sebagai undang-undang maka sepatutnya dalil Para Penggugat tersebut dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan Majelis Hakim Yang Mulia dalam memeriksa dan memutus Gugatan *a quo*.

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

23. Tergugat menolak dengan tegas dalil butir 6 Gugatan *a quo* yang mendalilkan jumlah hutang Para Penggugat selaku debitur kepada Tergugat selaku kreditur tidak pasti dan tidak tertentu nilainya.
24. Sesuai ketentuan Pasal 2 huruf C Perjanjian Kredit No. 008 maka Tergugat berhak menetapkan jumlah angsuran yang harus dibayar oleh Para Penggugat dengan memperhatikan tingkat suku bunga kredit yang berlaku sebagaimana ditetapkan oleh Tergugat.



25. Sebagaimana yang Tergugat kemukakan di atas, berdasarkan Pasal 8 Perjanjian Kredit No. 008 maka SUK Bank CIMB Nlaga 2011 Rev. 03 merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit No. 008 dan oleh karenanya berlaku dan mengikat juga bagi Para Penggugat.
26. Ketentuan Pasal 1 huruf j SUK Bank CIMB Nlaga 2011 Rev. 03 menyatakan:
“**Hutang**” adalah jumlah uang yang terdiri dari hutang pokok, Bunga, Denda dan biaya-biaya lainnya yang dari waktu ke waktu terhutang dan wajib dibayar oleh DEBITUR kepada KREDITUR berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 maupun karena sebab lainnya, yang besarnya ditetapkan oleh KREDITUR.”
27. Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1 huruf j SUK Bank CIMB Nlaga 2011 Rev. 03 maka hutang Para Penggugat terdiri dari hutang pokok ditambah dengan bunga, denda, dan biaya-biaya lainnya yang terhutang dan wajib dibayar oleh Para Penggugat.
28. Dengan demikian dalam hal Para Penggugat tidak melakukan pembayaran angsuran bulanan, maka Tergugat berwenang menetapkan jumlah hutang pokok berikut bunga dan denda keterlambatan yang jumlahnya semakin membesar dari waktu ke waktu sampai dengan dilakukan pembayaran oleh Para Penggugat.
29. Berdasarkan hal di atas, maka sudah sepatutnya dalil Para Penggugat bahwa hutang Para Penguat tidak pasti dan tidak tertentu nilainya dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Tentang Para Penggugat Telah Melakukan Cidera Janji (Wanprestasi) Terhadap Perjanjian Kredit No. 008

30. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 4 dan butir 6 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan Para Penggugat sebagai debitur yang beritikad baik dan kooperatif selalu lancar mengangsur per bulan sebesar Rp. 25.379.817,- kepada Tergugat sebanyak **62 kali angsuran** sejak tanggal 28 Maret 2013.
31. Berdasarkan Pasal 2 huruf A Perjanjian Kredit No. 008 No. 008 jangka waktu Perjanjian Kredit No. 008 No. 008 adalah sejak 28 Maret 2013 dan jatuh tempo pada 28 Maret 2023 (10 tahun). Dengan demikian oleh karena angsuran pengembalian dilakukan tiap bulan, maka selama 10 tahun jangka



waktu kredit tersebut Para Penggugat akan melakukan **120 kali** angsuran baru hutangnya lunas. Dengan demikian oleh karena Para Penggugat mengakui hanya melakukan 62 kali angsuran, maka artinya Para Penggugat masih memiliki kewajiban 58 kali angsuran lagi kepada Tergugat.

32. Ketentuan Pasal 10 ayat (1) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 menyatakan :

“DEBITUR wajib membayar kembali kepada KREDITUR setiap Hutang pada tanggal jatuh tempo pembayaran yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit No. 008. Dalam hal tanggal jatuh tempo pembayaran bertepatan dengan hari libur, maka DEBITUR meyakinkan ketersediaan dana pada rekening DEBITUR.”

33. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) huruf a dan b SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 menyatakan :

“Kelalaian terjadi dalam hal terjadinya, salah satu dari kejadian di bawah ini :

- a. *Bilamana Hutang tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit No. 008, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa DEBITUR telah melalaikan kewajibannya.*
- b. *Bilamana menurut KREDITUR, DEBITUR, dan atau Penjamin tidak memenuhi, terlambat memenuhi atau memenuhi namun hanya sebagian dari syarat dan ketentuan dalam Syarat dan Umum Kredit ini, Perjanjian Kredit No. 008 atau Perjanjian Jaminan.*

34. Mohon akta bahwa Para Penggugat mengakui dalam butir 4 Gugatan *a quo* mengalami kesulitan keuangan sejak 28 Juni 2018 sehingga tidak dapat melakukan angsuran pengembalian kredit. Dengan demikian sesuai Pasal 2 huruf C Perjanjian Kredit No. 008 bahwa angsuran pembayaran kembali dilakukan tiap bulannya setiap tanggal 28, maka oleh karena Para Penggugat mengakui sejak tanggal 28 Juni 2018 sudah tidak melakukan angsuran pengembalian kredit maka berdasarkan Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 19 ayat (1) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 **Para Penggugat telah melakukan cidera janji terhadap Perjanjian Kredit No. 008 dan SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03.**

35. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 4 dan 6 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan jumlah keseluruhan yang



telah dibayarkan Penggugat sejak tanggal 28 Maret 2013 untuk 62 kali angsuran tersebut adalah sebesar **Rp. 1.573.548.654-**.

36. Tergugat menolak dengan tegas dalil butir 8 dan 13 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan jumlah utang Penggugat dalam somasi-somasi Tergugat yang diembel-embelin bunga dan denda adalah dilandasi itikad tidak baik serta mengandung unsur kecurangan (*bedrog*) dan tipu daya (*dwalling*).
37. Ketentuan Pasal 7 ayat (2) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 menyatakan :
“KREDITUR dan DEBITUR setuju bahwa pembukuan dan atau catatan KREDITUR baik dalam bentuk dokumen maupun media elektronik dan atau dokumen lainnya (termasuk namun tidak terbatas pada media penarikan, surat, dan dokumen lainnya) yang disimpan dan dipelihara oleh KREDITUR merupakan bukti yang sah dan mengikat mengenai Hutang.”
38. Berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (2) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 maka perhitungan hutang berupa total hutang pokok, bunga, dan denda terutang yang terdapat dalam pembukuan atau catatan Tergugat merupakan bukti yang sah dan mengikat tentang besarnya hutang.
39. Ketentuan Pasal 10 ayat (4) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 menyatakan :
“Setiap pembayaran oleh DEBITUR kepada KREDITUR akan diperuntukkan secara berurutan untuk pembayaran (a) biaya, (b) Denda, (c) Bunga, dan (d) hutang pokok, kecuali ditentukan lain berdasarkan pertimbangan KREDITUR.”
40. Berdasarkan Pasal 10 ayat (4) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03, maka setiap pembayaran yang dilakukan oleh Para Penggugat akan diperhitungkan terlebih dahulu untuk biaya, lalu baru kemudian untuk pembayaran denda, selanjutnya untuk pembayaran bunga, dan terakhir baru untuk pembayaran hutang pokok.
41. Bahwa Penggugat mendalilkan sejak 28 Juni 2018 mengalami kesulitan pembayaran yang artinya pembayaran angsuran terakhir kali yang dilakukan Para Penggugat adalah pada 28 Mei 2018 dan setelahnya tidak ada pembayaran yang dilakukan Penggugat. Berdasarkan catatan Tergugat No. posisi *outstanding* Para Penggugat per 23 Juli 2019 sebagaimana Surat No.



1688/JKT-PA/SCG/VII/2019 perihal somasi-1, tertanggal 23 Juli 2019, adalah sebagai berikut :

- (a) Hutang pokok sebesar Rp. 1.057.971.600,91,-
- (b) Bunga sebesar Rp. 143.535.950,01,-
- (c) Denda keterlambatan sebesar Rp. 120.547.751,68,-

Total Rp. **Rp. 1.322.055.302,60,-**

42. Dengan demikian pembayaran utang pokok yang telah dilakukan Pengugat sampai dengan 28 Mei 2018 hanya sebesar **Rp. 640.028.399,09,-**. Nilai tersebut adalah hasil pengurangan dari hutang awal dikurangi sisa hutang pokok, yaitu sebesar Rp. 1.698.000.000 – Rp. 1.057.971.600,91 = **Rp. 640.028.399,09,-**. Setelah 28 Juni 2018, *outstanding* hutang Para Penggugat kepada Tergugat semakin bertambah karena tidak ada pembayaran apapun sehingga denda dan bunga semakin bertambah. Oleh karenanya dalil Penggugat yang menyatakan telah melakukan pengembalian hutang pokok sebesar Rp. 1.573.548.654- sepantasnya dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan Majelis Hakim Yang Mulia dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

43. Dengan demikian faktanya Para Penggugat adalah debitur yang tidak beritikad baik dan tidak kooperatif, dimana Para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya yang disepakatinya dalam Perjanjian Kredit No. 008 No. 008. Oleh karenanya sesuai kewenangannya menentukan besar hutang Para Penggugat berdasarkan Pasal 7 ayat (2) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 maka Tergugat mengirimkan surat peringatan atau somasi atas jumlah hutang yang semakin membengkak dari waktu ke waktu kepada Para Penggugat melalui surat-surat sebagai berikut :

- a. Surat No. 1688/JKT-PA/SCG/VII/2019 perihal somasi-1, tertanggal 23 Juli 2019 yang meminta Para Penggugat meminta Para Penggugat untuk segera membayar lunas secara seketika dan sekaligus seluruh tunggakan/hutang kepada Tergugat sebesar **Rp. 1.322.055.302,60,-** yang terdiri dari :
 - (a) Hutang pokok sebesar Rp. 1.057.971.600,91,-
 - (b) Bunga sebesar Rp. 143.535.950,01,-
 - (c) Denda keterlambatan sebesar Rp. 120.547.751,68,-
- b. Surat No. 2334/JKT-PA/SSCG/IX/2019 perihal Somasi-II, tertanggal 24 September 2019 yang meminta Para Penggugat meminta Para Penggugat untuk segera membayar lunas secara seketika dan



sekaligus seluruh tunggakan/hutang kepada Tergugat sebesar **Rp. 1.385.008.694,02,-** yang terdiri dari :

- (a) Hutang pokok sebesar Rp. 1.057.971.600,91,-.
- (b) Bunga sebesar Rp. 163.800.487,55,-.
- (c) Denda keterlambatan sebesar Rp. 163.236.605,56,-.

c. Surat No. 2462/JKT-PA/SCG/X/2019 perihal Somasi – III tertanggal 9 Oktober 2019 yang meminta Para Penggugat meminta Para Penggugat untuk segera membayar lunas secara seketika dan sekaligus seluruh tunggakan/hutang kepada Tergugat sebesar **Rp. 1.401.033.975,17,-** yang terdiri dari :

- (a) Hutang pokok sebesar Rp. 1.057.971.600,91,-.
- (b) Bunga sebesar Rp. 168.607.889,14,-.
- (c) Denda keterlambatan sebesar Rp. 174.454.485,12,-.

44. Berdasarkan somasi-somasi tersebut jelas dan benderang faktanya hutang pokok Para Penggugat telah jelas dan tertentu nilainya, yaitu sebesar Rp. 1.057.971.600,91,-. Sedangkan yang terus berubah adalah variabel jumlah bunga dan denda keterlambatan yang semakin lama semakin bertambah karena tidak ada pembayaran yang dilakukan Para Penggugat. Dengan demikian jelas bahwa tindakan Tergugat menambahkan bunga dan denda keterlambatan dalam somasi-somasinya kepada Para Penggugat adalah tindakan yang sah dan berdasar hukum.

45. Ketentuan Pasal 1238 KUHPerduta menyatakan :

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

46. Dengan tidak dilaksanakannya kewajiban angsuran pengembalian kredit sesuai Perjanjian Kredit No. 008 dan telah adanya somasi yang merupakan akta lalai maka sesuai ketentuan Pasal 1238 KUHPerduta di atas maka telah terang benderang faktanya **PARA PENGGUGAT TELAH MELAKUKAN CIDERA JANJI (WANPRESTASI) TERHADAP PERJANJIAN KREDIT NO. 008.**

Tentang APHT Adalah Perjanjian Accesoir Yang Sah Dari Perjanjian Kredit No. 008 Dan Juga Telah Memenuhi Syarat Sah Perjanjian Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta



47. Ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 008 mengatur :

“Jaminan :

No	Data Jaminan	Data Pemilik Jaminan	Fasilitas Kredit Yang dijamin	Nilai Penjaminan	Nilai Jaminan
1	Sebidang tanah diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 664/SERPONG dengan luas tanah 250 meter persegi dan luas bangunan 356 meter persegi terletak di BSD Sektor IX The Green Blok F3 No. 2 Serpong Tangerang berikut bangunan di atasnya (bila ada)	Irfan	Rp.1.698.000.000,-	Rp.2.122.500.000,-	Rp. 2.427.000.000,-

48. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 008, Objek yang menjadi jaminan atas hutang Penggugat kepada Tergugat adalah tanah dan Bangunan yang terletak di BSD Sektor IX The Green Blok F3 No.2 Serpong, Tangerang berikut bangunan di atasnya, dengan luas 250 meter persegi dan luas bangunan 356 meter persegi berdasarkan SHGB No. 00664/Serpong yang diikat dengan Hak Tanggungan.

49. Ketentuan Pasal 10 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”) mengatur:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

50. Penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT menyatakan :

“Sesuai dengan sifat aksesoir dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian



yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dengan dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan utang piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau Perjanjian Kredit No. 008 No. 008, Perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang-perseorangan atau badan hukum yang sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan di wilayah Republik Indonesia.”

51. Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UU HT dan penjelasannya, maka APHT No. 745/2013 merupakan Perjanjian ikutan/accesoir dari Perjanjian Kredit No. 008 yang keabsahannya digantungkan dari keabsahan Perjanjian Kredit No. 008 sebagai Perjanjian pokoknya. Dengan demikian oleh karena Perjanjian Kredit No. 008 adalah perjanjian yang sah dan mengikat maka APHT No. 745/2013 sebagai perjanjian ikutan/accesoirnya juga merupakan perjanjian yang sah dan mengikat.

52. Lebih lanjut lagi, APHT No. 745/2013 juga telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata sebagai berikut:

a. Syarat “sepakat mereka yang mengikat dirinya”.

Pernyataan mengikatkan diri Penggugat II secara sukarela pada APHT No. 745/2013 dengan cara menandatangani Surat Kuasa Membebaskan hak Tanggungan pada tanggal 28 Maret 2013 dan telah adanya persetujuan dari Penggugat I selaku suami dari Penggugat II merupakan bukti terdapat kesepakatan antara Para Penggugat dan Tergugat untuk mengikatkan diri pada APHT No. 745/2013. Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas maka jelas syarat “sepakat mereka yang mengikat dirinya” **TERPENUHI**.

b. Syarat “kecakapan untuk membuat suatu perikatan”.

Dalam menandatangani APHT No. 745/2013, Penggugat II telah mendapat persetujuan dari suaminya, yaitu Irfan/Penggugat I. Sedangkan Tergugat, yaitu PT. Bank CIMB Niaga Tbk merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, didirikan berdasarkan Akta Nomor 90 tanggal 16 September 1955 di hadapan Raden Meester Soewandi,



dahulu Notaris di Jakarta, yang mana Anggaran Dasar Tergugat terakhir diubah dengan Akta No. 40/2017. Dengan demikian, menjadi terang bahwa baik Para Penggugat maupun Tergugat merupakan pihak-pihak yang cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat perjanjian untuk mengikat diri mereka. Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas maka jelas syarat “kecakapan untuk membuat suatu perikatan”

TERPENUHI.

c. Syarat “suatu hal tertentu”.

Berdasarkan APHT No. 745/2013, telah dijelaskan barang atau objek yang menjadi pokok persetujuan adalah Hak Tanggungan untuk menjamin utang Para Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 adalah tanah berdasarkan SHGB No. 00664/Serpong. Dengan demikian dalam APHT No. 745/2013 telah jelas adanya suatu hal yang tertentu yang disepakati. Berdasarkan hal tersebut maka jelas syarat “Suatu Hal Tertentu” **TELAH TERPENUHI.**

d. Syarat “suatu sebab yang halal”

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

Tentang Tahapan Prosedural APHT No. 745/2013 Guna Pembebanan Hak Tanggungan Telah Sempurna Dengan Terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan

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

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

54. Ketentuan Pasal 13 UUHT mengatur :

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.*
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.*



- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).”

55. Ketentuan Pasal 14 UUHT mengatur :

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.”

56. Berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT, maka selanjutnya, Penggugat dan Tergugat membuat APHT No. 745/2013 di Turut Tergugat II, yang kemudian didaftarkan di Turut Tergugat III berdasarkan Pasal 13 UUHT. Selanjutnya Turut Tergugat III telah mengeluarkan Sertipikat Hak



Tanggungan No. 11323/2013/Kabupaten Tangerang (“Sertipikat HT”) sebagai tanda bukti pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT.

57. Berdasarkan hal-hal yang Tergugat uraikan di atas, maka jelas tahapan prosedural APHT No. 745/2013 guna pembebanan Hak tanggungan telah memenuhi syarat prosedural pembebanan Hak Tanggungan dan telah sempurna dengan terbitnya Sertifikat HT.
58. Oleh karena APHT No. 745/2013 adalah perjanjian yang sah dan tahapan pembebanan Hak Tanggungan telah sempurna dengan terbitnya Sertifikat HT maka sudah sepatutnya tuntutan Para Penggugat agar APHT No. 745/2013 dinyatakan batal demi hukum ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

Tentang APHT No. 745/2013 Hanya Mengatur Mengenai Nilai Penjaminan Sedangkan Nilai Hutang Telah Diatur Dalam Perjanjian Kredit No. 008 Sehingga Tidak Diperlukan Akta Pengakuan Utang

59. Tergugat menolak dengan tegas dalil butir 15 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan tidak disebutkannya jumlah seluruh hutang dikurangi dengan pembayaran cicilan yang pernah dilakukan sampai pada saat eksekusi dilakukan tidak didukung oleh perjanjian hutang yang sempurna/pasti sebagai dokumen pokok dan tata caranya, tidak disebutkan secara jelas letak tanahnya serta tidak dilandasi dokumen akta pemasangan hipotek dan tata caranya menyebutkan hutangnya yang pasti tanpa embel-embel perhitungan bunganya maka Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa menjadi batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.
60. Sebagaimana dikemukakan di atas, sesuai ketentuan Pasal 10 UUHT dan penjelasannya, APHT No. 745/2013 merupakan Perjanjian ikutan/accesoir dari Perjanjian Kredit No. 008 yang keabsahannya digantungkan dari perjanjian pokoknya, yaitu Perjanjian Kredit No. 008. Oleh karena Perjanjian Kredit No. 008 adalah Perjanjian yang sah dan mengikat Para Penggugat dan Tergugat dan dalam Gugatan *a quo* sama sekali tidak didalilkan Perjanjian Kredit No. 008 tersebut tidak sah dan dimintakan pembatalan, maka akibat hukumnya APHT No. 745/2013 adalah Perjanjian yang sah dan mengikat serta memiliki kekuatan eksekutorial dalam hal Para Penggugat cidera janji sebagaimana diatur dalam UUHT.



61. Tergugat menolak dengan tegas dalil butir 9 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat telah lalai karena tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang secara pasti sehingga bertentangan dengan Pasal 11 ayat (1) UUHT.
62. Tergugat menolak dengan tegas dalil butir 8 dan butir 14 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan pembebanan hak tanggungan/grosse acte hak tanggungan terhadap Obyek Sengketa tidak memenuhi syarat materiil hak tanggungan/grosse acte berdasarkan Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg.
63. Bahwa Para Penggugat telah keliru dalam menggunakan aturan yang berlaku terkait pembebanan Hak Tanggungan yang dituangkan di dalam APHT No. 745/2013, dimana pembebanan Hak Tanggungan sudah tidak lagi mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 Rbg, melainkan mengacu pada UU RI No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
64. Sebagaimana dalil Para Penggugat di atas, Para Penggugat menggunakan ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 Rbg, Pasal 1176 KUHPerdata dan peraturan SEMA RI yang mengatur mengenai Hipotek dan Grosse Acte Hipotek.
65. Bahwa Perkara *a quo* adalah mengenai pembebanan hak tanggungan atas objek sengketa dimana ketentuan terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan di atur di dalam UU HT.
66. Ketentuan Pasal 29 UUHT mengatur :

“Dengan berlakunya Undang-Undang ini, ketentuan mengenai credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 Jo. Staatsblaad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 Jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.”
67. Berdasarkan ketentuan Pasal 29 UUHT di atas, maka ketentuan mengenai hipotik sebagaimana diatur di dalam KUHPerdata mengenai pembebanan hak tanggungan sudah dinyatakan tidak berlaku lagi. Oleh karenanya, **ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 Rbg, Pasal 1176 KUHPerdata dan peraturan SEMA RI yang mengatur mengenai Hipotek dan Grosse Acte**



Hipotek yang digunakan Para Penggugat sebagai dasar hukum dalam Gugatan a quo terbukti sudah tidak berlaku.

68. Ketentuan Pasal 10 ayat (1) dan (2) UUHT mengatur :

(1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

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

69. Berdasarkan ketentuan Pasal 10 UUHT di atas, maka pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

70. Adapun pembuatan APHT No. 745/2013 antara Para Penggugat dan Tergugat didasarkan pada perjanjian pokok yaitu Perjanjian Kredit No. 008 yang telah disepakati antara Para Penggugat dan Tergugat.

71. Ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 008 mengatur :

“Jaminan :

No	Data Jaminan	Data Pemilik Jaminan	Fasilitas Kredit Yang dijamin	Nilai Penjaminan	Nilai Jaminan
1	Sebidang tanah diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 664/SERPONG dengan luas tanah 250 meter persegi dan luas bangunan 356 meter persegi terletak di BSD Sektor IX The Green Blok F3 No. 2 Serpong Tangerang berikut	Irfan	Rp.1.698.000.000,-	Rp.2.122.500.000,-	Rp. 2.427.000.000,-



	<i>bangunan diatasnya (bila ada)</i>			
--	--------------------------------------	--	--	--

72. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 008 maka telah terang benderang faktanya bahwa di dalam Perjanjian Kredit No. 008 telah dinyatakan dengan tegas letak tanah yang menjadi jaminan, yaitu berupa sebidang tanah diuraikan dalam SHGB No. 00664/Serpong dengan luas 250 meter persegi dan luas bangunan 356 meter persegi terletak di BSD Sektor IX The Green Blok F3 No. 2, Serpong, Tangerang berikut bangunan di atasnya dengan nilai penjaminan sebesar Rp.2.122.500.000,-. Dengan demikian sepatutnya dalil Para Penggugat bahwa tanah yang dijaminan tidak dinyatakan dengan tegas dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

73. Ketentuan Pasal 2 huruf (A) Perjanjian Kredit No. 008, mengatur :

“A. FASILITAS KREDIT :

Jenis Fasilitas : Kredit Pemilikan Rumah X-Tra Dinamis
 Kredit Tipe B.
 Tujuan : Multiguna

Penggunaan
 Besar Fasilitas : Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus
 Kredit sembilan puluh delapan juta Rupiah)
 Jatuh Tempo : 28 Maret 2023.

Fasilitas Kredit
Bunga (%) : **9,99% per tahun berlaku fixed 1 (satu) tahun sejak 28 Maret 2013, selanjutnya bunga bersifat mengambang (floating sesuai tingkat suku bunga yang ditetapkan Kreditur.**

Peninjauan Suku : Setiap saat, dimulai setelah berakhirnya
 bunga pinjaman masa fixed 1 (satu) tahun.
 Sistem : Annuity in Arrears.

Perhitungan Bunga
Denda : **0,2 % (nol koma dua puluh pesen) dari angsuran tertunggak perhari, minimal Rp. 50.000,-“**

Keterlambatan
 Denda :
 Pembayaran
 Dipercepat
 Pembayaran sebagian sisa pinjaman/ seluruh pinjaman



- Pinjaman kurang atau sama dengan 1 tahun : dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) dari Outstanding yang dibayar.
- Pinjaman lebih dari 1 tahun : dikenakan denda sebesar 1% (satu persen) dari Outstanding yang dibayar.

74. Berdasarkan Pasal 2 dan 3 Perjanjian Kredit No. 008 maka telah terang benderang faktanya bahwa jumlah hutang Para Penggugat yang harus dikembalikan kepada Tergugat adalah berasal dari hutang pokok ditambah bunga dan denda keterlambatan terutang.

75. Sebagaimana yang dikemukakan di atas, bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Perjanjian Kredit No. 008, Para Penggugat juga tunduk dan terikat pada SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit No. 008. Berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (2) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 maka perhitungan hutang berupa total hutang pokok, bunga, dan denda terutang yang terdapat dalam pembukuan atau catatan Tergugat merupakan bukti yang sah dan mengikat tentang besarnya hutang. Dengan demikian nilai jumlah hutang dalam Somasi III Tergugat tertanggal 9 Oktober 2019 yang meminta Para Penggugat meminta Para Penggugat untuk segera membayar lunas secara seketika dan sekaligus seluruh tunggakan/hutang kepada Tergugat sebesar **Rp. 1.401.033.975,17,-** yang terdiri dari (a) Hutang pokok sebesar Rp. Rp. 1.057.971.600,91,-, (b) Bunga sebesar Rp. 168.607.889,14,- dan (c) Denda keterlambatan sebesar Rp. 174.454.485,12- adalah jumlah hutang yang sah dan mengikat Para Penggugat. Bahwa saat ini pun nilai tersebut semakin membesar karena tidak ada pembayaran yang dilakukan Para Penggugat sehingga bunga dan denda keterlambatan juga terus bertambah. Dengan demikian sudah sepatutnya dalil Para Penggugat seharusnya nilai jumlah utang dituangkan dalam Akta Pengakuan Hutang dikesampingkan dan tidak dipertimbangan Majelis Hakim Yang Mulia.

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

“Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisilipilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT



tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;

- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.”

77. Berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT di atas, maka ketentuan tersebut merupakan syarat dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan bukan mengatur mengenai Akta Pengakuan Hutang sehingga sepatutnya dalil Para Penggugat bahwa APHT No. 745/2013 bertentangan dengan Pasal 11 UUHT dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

78. Bahkan faktanya, APHT No. 745/2013 telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 UUHT dimana telah termuat hal-hal sebagai berikut :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan APHT NO. 745/2013;
- b. Domisili pihak-pihak adalah sebagai berikut :

Keterangan :

- Butir a halaman 4 APHT NO. 745/2013, menyatakan :
“Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 Nomor 94, yang dibuat dihadapan Nyonya Natalia Lini Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, sebagai Kuasa dari dan oleh karena itu sah bertindak untuk dan atas nama :
 - Tuan IRFAN, lahir di Langsa, pada tanggal 26 September 1966, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Tangerang, Serpong Bellagio F.3 Nomor 2 Bumi Serpong Damai, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 005, Kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia Nomor Induk Kependudukan 3674012609660003, yang masa berlakunya sampai dengan tanggal 26 September 2017.
 - Dalam pemberian kuasa mana telah mendapat persetujuan dari istri sah satu-satunya yaitu Nyonya Arti Yustinah, lahir di Jakarta, pada tanggal 6 April 1973, Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal bersama dengan suaminya tersebut di atas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia



Nomor Induk Kependudukan 3674014604730002 yang masa berlakunya sampai dengan tanggal 26 April 2017.

- Satu dan lain sebagaimana ternyata dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut di atas.
- Butir b halaman 4 APHT NO. 745/2013, menyatakan :
"Untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan.
- Selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pihak Kedua."

Berdasarkan uraian isi pada butir a dan b APHT No. 745/2013 di atas, maka terbukti bahwa APHT No. 745/2013 telah menguraikan secara jelas terkait nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan dimana para pihak di dalam APHT No. 745/2013 sesuai dengan para pihak yang terdapat di dalam Perjanjian Kredit No. 008 yaitu Para Para Penggugat dan Tergugat, dengan demikian syarat sebagaimana ketentuan Pasal 11 butir a dan b UUHT telah terpenuhi,

- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1) UUHT.
- d. Nilai tanggungan;

Keterangan :

Paragraf 2 halaman 5 APHT No. 745/2013 menyatakan :

"Para Pihak menerangkan :

- bahwa oleh Pihak Kedua dan Tuan IRFAN, selaku Debitor telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan:
 - Akta Perjanjian Kredit No. 008 dibuat dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 28 Maret 2013 nomor 008/NKR/BGR/III/13, yang aslinya telah diperlihatkan kepada saya, Pejabat.
- bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitor sejumlah Rp. 1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilanpuluh delapan juta rupiah) berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas dan



penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (pertama) sebesar Rp. 2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua.....”

Berdasarkan uraian isi pada paragraf 2 halaman 5 APHT No. 745/2013 di atas, maka terbukti bahwa APHT No. 745/2013 telah menguraikan secara jelas dan lengkap mengenai penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin yaitu berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 antara Para Penggugat dan Tegugat dengan Nilai penjaminan tanggungan yaitu sebesar Rp. 2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 008, dengan demikian, maka syarat sebagaimana Pasal 11 butir (c) dan (d) UUHT **telah terpenuhi**.

e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Keterangan :

Paragraf akhir halaman 5 APHT No. 745/2013, menyatakan :

“...dengan ini menyatakan menerimaya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas obyek berupa 1 (sebidang) hak atas tanah yang diuraikan di bawah ini :

- Hak Guna Bangunan Nomor 00664/Serpong, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Februari 2008 Nomor 13/Serpong/2008 seluas 250 m² (dua ratus lima puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.04.05.10.00965 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor Objek Pajak NOP) : 36.76.050.007.002.1985.0 terletak di :
- Propinsi : Banten,-
- Kota : Tangerang,-
- Kecamatan : Serpong,-
- Kelurahan : Serpong,-
- Jalan : Blok F.03 Nomor 02 (Sektor IX)
- Terdaftar atas nama : IRFAN,-



Berdasarkan uraian paragraf akhir halaman 5 APHT No. 745/2013 di atas, maka terbukti bahwa APHT No. 745/2013 telah menguraikan secara jelas dan lengkap mengenai objek hak tanggungan yaitu berupa sebidang tanah seluas 250 m² sesuai SHGB Nomor 00664/Serpong. Dengan demikian, syarat APHT No. 745/2013 sebagaimana Pasal 11 butir (e) UUHT telah terpenuhi.

79. Berdasarkan uraian-uraian di atas, oleh karena terbukti APHT No. 745/2013 telah memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Pasal 10 dan Pasal 11 UUHT sehingga pembebanan hak tanggungan mengikat secara sah bagi para pihak *in casu* Para Penggugat dan Tergugat. Oleh karenanya sudah selayaknya Majelis Hakim Yang Mulia menolak tuntutan Para Penggugat terkait pembatalan APHT No. 745/2013 sebagaimana petitem butir 5 dan menolak gugatan *a quo* untuk seluruhnya.

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

80. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 6, butir 8, butir 13 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan Para Penggugat tidak terima bahwa nilai penjaminan sebesar Rp.2.122.500.000,- dalam APHT No. 745/2013 adalah berbanding terbalik dengan nilai fasilitas kredit sebesar Rp.1.698.000.000,- dalam Perjanjian Kredit No. 008.
81. Bahwa APHT No. 745/2013 adalah perjanjian yang sah yang disepakati oleh Para Penggugat. Dengan demikian sesuai asas konsensualisme dalam hukum perdata maka sesuai Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata Para Penggugat sendiri yang menyepakati dan mengikatkan dirinya bahwa nilai Obyek Sengketa yang dijaminkannya adalah sebesar Rp. 1.317.500.000,-
82. Sebagaimana yang dikemukakan di atas, berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 008 di atas, maka Para Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengenai besaran nilai penjaminan atas Objek Sengketa yaitu sebesar Rp.2.122.500.000,- (*dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah*),
83. Berdasarkan Jurnal Akta Vol.4 No. 2 Juni 2017 halaman 290-291, dalam artikel berjudul "*Implementasi Kekuatan Eksekutorial Terhadap Hak Tanggungan Dalam Rangka Penyelesaian Kredit Macet Berdasarkan Akta Yang Telah Dibuat Oleh Notaris*", menyatakan :



“Oleh karena itu, sebelum bank memberikan kredit kepada calon debitur setiap pegawai bank yang ditugasi untuk itu akan melakukan analisis kredit berdasarkan pada prinsip-prinsip perbankan, yaitu :

1. *Character (Karakter)*

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

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

2. *Capital (Modal)*

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

3. *Capacity (Kemampuan)*

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

4. *Collateral (Jaminan)*

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



5. *Condition(Kondisi)*

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

- 84.** Berdasarkan Jurnal Hukum di atas, maka Bank wajib menerapkan prinsip-prinsip perbankan yaitu 5C, termasuk di dalamnya terkait besaran nilai jaminan dimana nilai jaminan sewajarnya adalah 125% yang bertujuan untuk mengcover seluruh pinjaman.
- 85.** Bahwa tindakan Tergugat menetapkan nilai jaminan atas objek sengketa yaitu sebesar Rp.2.122.500.000,- (*dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah*), yang mana diperoleh dari perhitungan $125\% \times \text{Rp.1.698.000.000,-}$ (Nilai Fasilitas Kredit yang dijamin) = Rp.2.122.500.000,-, yang mana terhadap nilai penjaminan tersebut telah disetujui dan disepakati oleh Para Penggugat sebagaimana Perjanjian Kredit No. 008 No. 008.
- 86.** Sebagaimana yang telah Tergugat kemukakan di atas dengan bunga 9,99% per tahun maka per tahun Para Penggugat membayar bunga sebesar $9,99\% \times \text{Rp.1.698.000.000,-}$, yaitu sebesar Rp. 169.630.200,-/tahunnya. Apabila disamaratakan bunga yang harus dibayarkan adalah sama rata yaitu 9,99% selama jangka waktu kredit (10 tahun), maka total bunga yang harus dibayarkan Para Penggugat adalah sebesar Rp. 1.696.302.000,-. Dengan demikian artinya perhitungan total hutang pokok ditambah bunga selama jangka waktu yang seharusnya diterima Tergugat adalah $\text{Rp.1.698.000.000} + \text{Rp. 1.696.302.000} = \text{Rp. 3.394.302.000,-}$. Artinya jumlah penjaminan Hak Tanggungan sebesar Rp.2.122.500.000,- masih lebih kecil daripada perhitungan total hutang pokok ditambah bunga selama jangka waktu yang seharusnya diterima Tergugat sebesar Rp. 3.394.302.000,-.
- 87.** Sebagaimana dikemukakan di atas, dalam Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 008 No. 008 dinyatakan:
- Fasilitas kredit yang dijamin sebesar Rp.1.698.000.000,-.
 - Nilai Penjaminan sebesar Rp.2.122.500.000,-
 - Nilai Jaminan sebesar Rp. 2.427.000.000,-
- 88.** Dalam huruf c Sertifikat HT dinyatakan :



"Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah :

Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah)

89. Saat ini tidak ada pembayaran angsuran apapun yang dilakukan Para Penggugat sehingga nilai *outstanding* hutang Para Penggugat karena bunga dan denda keterlambatan juga semakin membengkak dari waktu ke waktu, yang dapat saja melebihi nilai penjaminan sebesar Rp. 2.122.500.000,- padahal nilai tanah tersebut sebesar Rp. 2.427.000.000,-.
90. Dengan demikian artinya dalam hal Tergugat mengeksekusi Hak Tanggungan dan l terjual sesuai nilai tanah yaitu sebesar Rp. 2.427.000.000,- dan hutang Para Penggugat adalah sebesar Rp. 1.401.033.975,17,- sebagaimana termuat dalam Somasi III maka Tergugat hanya bisa mengambil sebesar jumlah *outstanding* yaitu Rp. 1.401.033.975,17,- sedangkan sisanya sebesar \pm Rp 1 Milyar harus diserahkan kepada Para Penggugat. Dengan demikian artinya tidak seluruh nilai penjaminan sebesar Rp.2.122.500.000,-, akan diambil seluruhnya oleh Tergugat.
91. Demikian juga sebaliknya, apabila hutang Para Penggugat terus membengkak karena bunga dan denda keterlambatan hingga melebihi nilai penjaminan hak tanggungan sebesar Rp. 2.122.500.000,-, maka yang dapat diambil oleh Tergugat hanya sampai dengan jumlah maksimal nilai penjaminan sebesar Rp. 2.122.500.000,-.
92. Berdasarkan hal-hal yang Tergugat uraikan di atas, maka sudah sepatutnya dalil Para Penggugat yang tidak terima nilai penjaminan dalam APHT No. 745/2013 lebih besar daripada nilai fasilitas kredit dalam Perjanjian Kredit No. 008 dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

Tentang APHT No. 745/2013 Yang Telah Ditindaklanjuti Dengan Pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan Memiliki Kekuatan Eksekutorial

93. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada butir 11 dan butir 15 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan Hak Tanggungan atas Obyek Sengketa menjadi batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.



94. Sebagaimana uraian-uraian di atas, telah terbukti bahwa pembebanan hak tanggungan atas objek sengketa antara Para Penggugat dan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan UUHT, dimana didahului dengan adanya kesepakatan sebagaimana Perjanjian Kredit No. 008, pembuatan APHT No. 745/2013 di Turut Tergugat I, yang kemudian didaftarkan di Turut Tergugat III berdasarkan Pasal 13 UUHT dimana oleh Turut Tergugat III telah dikeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 11323/2013 Kabupaten Tangerang (“Sertipikat HT”).
95. Ketentuan Pasal 14 UUHT, mengatur :
- 1) *Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
 - 2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.*
 - 3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*
96. Berdasarkan ketentuan Pasal 14 UUHT di atas, oleh karena dalam perkara *a quo* telah terbit Sertifikat HT yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, maka Sertifikat HT memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan atas tanah objek sengketa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008, APHT No. 745/2013 dan Sertipikat HT memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan atau Objek Sengketa oleh karena Para Penggugat selaku debitor telah cidera janji/lalai dalam melaksanakan kewajiban membayar angsuran terhadap Tergugat.
97. Lebih lanjut lagi, sesuai Pasal 14 ayat (3) UUHT di atas, Sertifikat HT merupakan pengganti dari Grosse Akte Hypotheek sehingga dalil Para Penggugat seharusnya dibuat surat hipotik dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia.



98. Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka terbukti bahwa tuntutan Para Penggugat mengenai pembatalan pembebanan hak tanggungan terhadap obyek sengketa sehingga tidak memiliki kekuatan hukum eksekutorial adalah tidak berdasar sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak tuntutan Para Penggugat tersebut.

Tentang Tergugat Dapat Mengeksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan APHT No. 745/2013 dan Sertifikat HT Dengan Wanprestasinya Para Penggugat Sehingga Proses Lelang atas Objek Sengketa/Objek Hak Tanggungan Telah Sesuai Dengan Hukum yang Berlaku

99. Sebagaimana yang Tergugat kemukakan di atas, Para Penggugat telah cidera janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Kredit No. 008 karena hanya melakukan 62 kali angsuran dari 120 kali angsuran yang disepakati dalam Perjanjian Kredit No. 008. Lebih lanjut lagi, Tergugat juga telah beberapa kali menyampaikan somasi sehingga sesuai Pasal 1238 KUHPerdara maka Para Penggugat telah cidera janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Kredit No. 008.
100. Ketentuan Pasal 6 UUHT mengatur :
- “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*
101. Ketentuan Pasal 14 UUHT mengatur :
- 1) *Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
 - 2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.*
 - 3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*
102. Ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT mengatur :
- “Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :*



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

103. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT Jo. Pasal 14 UUHT Jo. Pasal 20 ayat 1 UUHT, maka Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan atas tanah objek sengketa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008, APHT No. 745/2013 dan Sertifikat HT, memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan yakni Objek Sengketa oleh karena Penggugat selaku debitor telah cidera janji/lalai dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya.

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

105. Tergugat menolak dengan tegas dalil butir 7 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya meminta Turut Tergugat III untuk tidak menerima permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa atas permintaan Tergugat serta Turut Tergugat IV tidak menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

106. M. Yahya harahap dalam bukunya “*Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*”, Edisi Kedua, halaman 11, menyatakan :

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



107. Ketentuan Pasal 2 butir (4) APHT No. 745/2013 mengatur :

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

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

108. Berdasarkan doktrin dan ketentuan Pasal 2 butir (4) APHT No. 745/2013 di atas, maka Tergugat sebagai penerima hak tanggungan yang telah mendapatkan kuasa untuk menjual dari Para Penggugat, berhak untuk melakukan eksekusi penjualan lelang atas objek hak tanggungan atau objek sengketa tanpa melalui pengadilan oleh karena Para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pembayaran angsuran.

109. Lebih lanjut, oleh karena Para Penggugat terbukti telah ingkar janji/wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit No. 008, maka Tergugat melakukan upaya hukum eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan objek hak tanggungan *in casu* objek sengketa dengan cara penjualan melalui Turut Tergugat III sebagaimana ketentuan Pasal 6 Jo Pasal 14 Jo Pasal 20 ayat 1 UUHT.

110. Berdasarkan uraian di atas, maka proses permohonan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat III telah sesuai dengan hukum yang berlaku sehingga sepatutnya dalil Para Penggugat yang meminta Turut



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

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

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

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



- 114.** Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada butir 5, butir 7, dan butir 10 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan bahwa tindakan Tergugat yang tidak memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum dimana telah melanggar ketentuan Bank Indonesia perihal Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi sesuai dengan Surat Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 dan menuntut Penggugat untuk memberikan restrukturisasi kredit terhadap Para Penggugat.
- 115.** Faktanya, Tergugat tidak pernah menerima Surat Permohonan Restrukturisasi Kredit dari Para Penggugat. Oleh karena itu, Tergugat mensomir Para Penggugat untuk membuktikan adanya surat permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat.
- 116.** Sebagaimana yang Tergugat kemukakan di atas, ketentuan terkait dengan Restrukturisasi Kredit tidak mengacu pada Surat Direksi Bank Indonesia nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat oleh karena terbukti bahwa ketentuan tersebut telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Saat ini, ketentuan mengenai restrukturisasi kredit yang berlaku adalah mengacu pada:
- Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (“**PBI No.14/ 2012**”);
 - Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/28/DPNP tahun 2013 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (“**SE BI No. 15/2013**”);
 - Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati-hatian dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum (“**POJK No. 11/2015**”).
- 117.** Ketentuan Pasal 52 PBI No. 14/2012 mengatur:
- “Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:*
- debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan*
 - debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.”*
- 118.** Ketentuan Bagian XI tentang Restrukturisasi Kredit Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tahun 2013 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (“**SE BI No. 15/2013**”), mengatur :



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

- 119.** Ketentuan Pasal 52 PBI No.14/2012 Jo. Bagian XI SE BI No. 15/2013, maka pemberian restrukturisasi kredit dari Bank *in casu* Tergugat selaku kreditur kepada Debitur *in casu* Para Penggugat merupakan **Hak dari Tergugat dan bukan merupakan kewajiban.**
- 120.** Berdasarkan ketentuan Pasal 52 PBI No. 14/2012 maka telah terang benderang permohonan restrukturisasi yang diajukan debitur dapat disetujui bank apabila memenuhi syarat kumulatif yang seluruhnya harus terpenuhi, yaitu :
- Debitur mengalami kesulitan melakukan pembayaran pokok dan/atau bunga; dan,
 - Debitur dinilai memiliki prospek usaha yang bagus.
- 121.** Mohon akta bahwa Para Penggugat mengakui sendiri pada butir 4 halaman 3 Gugatan *a quo* bahwa Penggugat mengalami kesulitan keuangan dan ingin berhijrah meninggalkan riba sehingga Para Penggugat telah menunggak dan tidak dapat melakukan pembayaran atas kewajiban kredit sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit No. 008.
- 122.** Berdasarkan pengakuan Para Penggugat di atas, bahwa Para Penggugat telah mengalami kesulitan keuangan dan **ingin berhijrah meninggalkan riba**, sehingga dengan demikian terbukti bahwa restrukturisasi kredit Para Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 52 PBI No. 14/2012, yaitu :
- Para Penggugat mengalami kesulitan keuangan yang artinya Para Penggugat tidak memiliki prospek usaha bagus. Lebih lanjut lagi, kredit yang diberikan kepada Para Penggugat adalah kredit konsumtif, yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR), bukan kredit produktif seperti kredit modal kerja kerja. Dengan demikian tentunya kredit konsumtif seperti KPR tidak memenuhi syarat “memiliki prospek usaha bagus” karena tujuannya adalah untuk kegiatan konsumtif.



b. Ingin berhijrah meninggalkan riba, artinya Para Penggugat tidak mau lagi membayar bunga dan denda keterlambatan. Dengan demikian Para Penggugat telah mengingkari kesepakatan dalam Perjanjian Kredit No. 008 yang telah menyepakati bunga dan denda keterlambatan.

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

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

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

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

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

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

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

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

127. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 4 POJK No. 11/2015, tidak ada bentuk restrukturisasi kredit berupa debitur (Para Penggugat) menjual sendiri asetnya yang menjadi jaminan pihak bank. Dengan demikian sudah sepatutnya dalil tersebut dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia.



128. Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat uraikan di atas, maka sudah sepatutnya tuntutan Para Penggugat agar Tergugat dihukum memberikan restrukturisasi kredit sebagaimana petitum butir 6 Gugatan *a quo* ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

Tentang Tidak Adanya Penyalahgunaan Keadaan Terkait Kesepakatan Dalam Perjanjian Kredit No. 008

129. Tergugat menolak dengan tegas dalil butir 16 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan telah melakukan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) karena Tergugat menolak permohonan pelunasan hutang pokok secara bertahap serta tidak memperoleh kesempatan menegosiasikan permohonan pelunasan hutang pokok tersebut.
130. Tidak benar Para Penggugat meminta pelunasan hutang pokok secara bertahap. Sebagaimana yang Tergugat kemukakan di atas, yang diinginkan Para Penggugat adalah (i) keringanan pelunasan sisa hutang pokok di bawah baki debit SLIK, (ii) menjual sendiri jaminannya, dan (iii) menghapus denda dan bunga.
131. Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) adalah keadaan dimana seseorang dapat memaksa orang lain menyepakati suatu Perjanjian karena memiliki posisi tawar yang lebih tinggi sebagaimana doktrin dan yurisprudensi yang dikemukakan Para Penggugat dalam Gugatan *a quo*. Namun dalam hal ini, bukan kesepakatan yang telah terjadi yang dipermasalahan oleh Para Penggugat, melainkan proses renegosiasi kredit Para Penggugat yang sepenuhnya tunduk kepada asas konsensualisme. Apabila tidak tercapai kesepakatan, maka hal tersebut bukan merupakan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) karena tidak ada Perjanjian yang dipaksakan Tergugat kepada Para Penggugat.
132. Lebih jauh lagi, kesepakatan mengenai bunga dan denda keterlambatan ini terdapat dalam Perjanjian Kredit No. 008 antara Para Penggugat dan Tergugat. Dengan demikian logikanya andaikataupun benar *-quod non-*terdapat penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) sehingga Para Penggugat menyepakati bunga dan denda keterlambatan maka penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) tersebut ada dalam memperoleh kesepakatan dalam Perjanjian Kredit No. 008 sehingga dapat dimintakan pembatalan Perjanjian. Namun dalam Gugatan



a quo, perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat yang dimintakan dinyatakan batal demi hukum bukan Perjanjian Kredit No. 008, melainkan Perjanjian aksesoirnya yaitu APHT No. 745/2013 yang sama sekali tidak mengatur mengenai bunga dan denda keterlambatan, melainkan menyepakati mengenai jaminan yang sama sekali tidak didalilkan Para Penggugat terjadi penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) guna memperoleh kesepakatan Para Penggugat dalam APHT No. 745/2013 tersebut.

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

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

- 134.** Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 5 Gugatan *a quo* yang mendalilkan tindakan Tergugat selaku kreditur yang tidak memberikan restrukturisasi perbankan kepada Para penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
- 135.** Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 8 Gugatan *a quo* yang mendalilkan tindakan Tergugat membuat Perjanjian Kredit No. 008 dengan Penggugat dilandasi dengan itikad tidak baik karena mengandung unsur-unsur kecurangan (*bedrog*), tipu daya (*dwalling*) karena jumlah hutang Para Penggugat yang tidak pasti jumlah dan tidak tertentu nilainya dengan dibebani adanya bunga dan denda sehingga Perjanjian Kredit No. 008 tersebut melanggar Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
- 136.** Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 9 Gugatan *a quo* yang mendalilkan perbuatan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang Para Penggugat yang pasti jumlahnya merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
- 137.** Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 12 Gugatan *a quo* yang mendalilkan tindakan Tergugat yang melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa kepada Turut Tergugat III serta



mengajukan permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

- 138.** Berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat di atas, ada 4 peristiwa hukum terpisah yang didalilkan Para Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Sebagaimana yang Tergugat kemukakan dalam eksepsi yang merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini (*mutatis mutandis*), tidak jelas tindakan yang mana yang didalilkan Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum karena peristiwa tersebut merupakan peristiwa hukum yang terpisah satu sama lain.
- 139.** Ketentuan Pasal 1365 KUHPPerdata, menyatakan :
- “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan kepada orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.*
- 140.** Menurut Prof. Rosa Agustina, S.H., M.H., dkk., dalam bukunya *“Hukum Perikatan (Law Of Obligation)”*, hal.8, menyatakan :
- “Berdasarkan Pasal 1365 KUHPPerdata, suatu perbuatan dikatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur :*
- a. *Perbuatan;*
 - b. *Perbuatan tersebut melawan hukum;*
 - c. *Ada kesalahan;*
 - d. *Ada kerugian;*
 - e. *Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.*
- 141.** Bahwa dalam perkara *a quo* unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) tersebut tidak terpenuhi sebagai berikut :
- a. Unsur Perbuatan.
 - i. Tergugat selaku Kreditur tidak memberikan restrukturisasi kredit terhadap hutang Para Penggugat karena memang tidak pernah ada permohonan restrukturisasi kredit dari Para Penggugat sehingga konsekwensinya tidak perlu ada yang ditindaklanjuti oleh Tergugat. Dengan demikian **unsur perbuatan terkait tidak diberikannya restrukturisasi kredit TIDAK TERPENUHI.**
 - ii. Tergugat selaku Kreditur benar telah membuat Perjanjian Kredit No. 008 dengan Para Penggugat yang di dalamnya disepakati mengenai bunga dan denda keterlambatan. Dengan demikian **unsur**



perbuatan terkait Perjanjian Kredit No. 008 yang menyepakati bunga dan denda keterlambatan **TERPENUHI**.

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

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

b. Unsur perbuatan melawan hukum.

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

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

ii. Perbuatan Tergugat selaku Kreditur membuat Perjanjian Kredit No. 008 No. 008 yang menyepakati mengenai bunga dan denda keterlambatan merupakan kesepakatan kontraktual dengan Para Penggugat sehingga memenuhi syarat sah Perjanjian sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Lebih lanjut lagi, berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat 3.1 Akta No. 40/2017 Jo. Pasal 1 angka 2 UU Perbankan Jo. Pasal 1 angka 11



UU Perbankan Jo. Pasal 5 ayat 1 UU Perbankan Jo. Pasal 6 huruf b UU Perbankan, maka Tergugat selaku bank umum yang kegiatan usahanya salah satunya adalah memberikan kredit termasuk dalam kategori **Bank Konvensional**, dimana pengenaan bunga maupun denda keterlambatan kepada nasabah/debiturnya diperbolehkan oleh hukum, oleh karenanya Perjanjian Kredit No. 008 antara Para Penggugat dan Tergugat adalah sah dan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi Para Penggugat dan Tergugat. Dengan demikian **unsur perbuatan melawan hukum terkait Perjanjian Kredit No. 008 No. 008 yang memuat bunga dan denda keterlambatan TIDAK TERPENUHI.**

iii. Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang Para Penggugat sebagai Debitur secara pasti jumlahnya dan tertentu nilainya kepada Tergugat sebagai Kreditur bukan merupakan prosedur hukum pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT. Bahwa pemberian hak tanggungan antara Para Penggugat dan Tergugat telah didahului dengan adanya Perjanjian Kredit No. 008 No. 008 sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT, dimana selanjutnya Para Penggugat dan Tergugat telah membuat APHT No. 745/2013 sebagaimana perintah Undang-Undang dalam ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT. Dengan demikian, terbukti bahwa UUHT tidak ada kewajiban untuk membuat akta pengakuan hutang. Lebih lanjut, APHT No. 745/2013 telah menguraikan hutang Para Penggugat terhadap Tergugat secara jelas dan lengkap sebagaimana ketentuan Pasal 11 UUHT. Dengan demikian **unsur perbuatan melawan hukum terkait akta pengakuan hutang TIDAK TERPENUHI.**

iv. Bahwa dalam perkara *a quo* telah terbit Sertifikat HT yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", maka sesuai Pasal 14 UUHT, Sertifikat HT memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT Jo. Pasal 14 UUHT Jo. Pasal 20 ayat 1 UUHT, Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan atas tanah objek sengketa berdasarkan Perjanjian



Kredit No. 008, APHT No. 745/2013, dan Sertipikat HT memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan atau Objek Sengketa dengan cara pelelangan di muka umum karena Penggugat selaku debitur telah cidera janji/lalai dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya, yaitu melaksanakan kewajiban membayar angsuran terhadap Tergugat. Dengan demikian **unsur perbuatan melawan hukum terkait pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan TIDAK TERPENUHI.**

- c. Unsur ada kesalahan.
- i. Oleh karena terbukti bahwa perbuatan hukum tidak memberikan restrukturisasi kredit karena tidak ada permohonan dari Para Penggugat sehingga tidak ada yang perlu ditindaklanjuti oleh Tergugat dan hutang Para Penggugat tidak layak dan tidak memenuhi syarat pemberian restrukturisasi kredit sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 52 PBI No. 14/2012, maka **unsur ada kesalahan terkait restrukturisasi kredit TIDAK TERPENUHI.**
 - ii. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat selaku Kreditur membuat Perjanjian Kredit No. 008 yang menyepakati mengenai bunga dan denda keterlambatan merupakan kesepakatan kontraktual dengan Para Penggugat sehingga memenuhi syarat sah Perjanjian sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka dengan demikian **unsur ada kesalahan terkait Perjanjian Kredit No. 008 yang memuat bunga dan denda keterlambatan TIDAK TERPENUHI.**
 - iii. Bahwa oleh karena di dalam UUHT tidak ada kewajiban untuk membuat akta pengakuan hutang dan APHT No. 745/2013 telah menguraikan hutang Para Penggugat terhadap Tergugat secara jelas dan lengkap sebagaimana ketentuan Pasal 11 UUHT, maka dengan demikian **unsur ada kesalahan terkait akta pengakuan hutang TIDAK TERPENUHI.**
 - iv. Bahwa oleh karena sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT Jo. Pasal 14 UUHT Jo. Pasal 20 ayat 1 UUHT, Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan atas tanah Objek Sengketa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008, APHT No. 745/2013, dan Sertipikat HT memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan



atau Objek Sengketa dengan cara peledangan di muka umum karena Penggugat selaku debitor telah cidera janji/lalai dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya, yaitu melaksanakan kewajiban membayar angsuran terhadap Tergugat, maka dengan demikian unsur ada kesalahan terkait pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan TIDAK TERPENUHI.

d. Unsur ada kerugian.

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

e. Unsur hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

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

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

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

143. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 12, butir 15, dan butir 16 Gugatan *a quo* yang mengutip doktrin dan yurisprudensi sebelum diberlakukannya UU Hak Tanggungan sehingga doktrin dan yurisprudensi tersebut sudah tidak relevan lagi dengan keadaan hukum saat ini. Oleh karenanya sudah sepatutnya doktrin dan yurisprudensi tersebut dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

Tentang Sita Persamaan Yang Tidak Berdasar

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



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

Butir 1:

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

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

Butir 10 :

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

Butir 11 :

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

- 146.** Berdasarkan Buku II MA tersebut, maka sita persamaan hanya dapat diajukan terhadap Obyek Sengketa yang telah diletakkan sita jaminan terlebih dahulu. Sedangkan dalam perkara a quo belum pernah diletakkan sita jaminan terhadap tanah SHGB No. 00664/Serpong, sehingga tidak dapat diajukan sita persamaan terhadap tanah SHGB No. 00664/Serpong tersebut.
- 147.** Dalam perkara a quo, terhadap tanah SHGB No. 00664/Serpong dibebankan Hak Tanggungan yang merupakan hal yang berbeda dengan sita jaminan.
- 148.** Berdasarkan uraian tersebut maka sudah sepatutnya petitum butir 2 Gugatan a quo yang menuntut dinyatakan sah dan berharga sita persamaan terhadap Obyek Sengketa ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.



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

- 149.** Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 18 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk mengabulkan agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun terdapat perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi (*Uitvoerbar Bij Voorad*).
- 150.** Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbar Bij Voorad*) dan provisionil ("**SEMA No. 4/2001**") menyatakan bahwa :
"Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbar Bij Voorad) dan provisionil terutama berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (Uitvoerbar Bij Voorad) tersebut."
- 151.** Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbar Bij Voorad*) dan provisionil ("**SEMA No. 3/2000**") menyatakan:
*"Mahkamah Agung memerintahkan kepada para Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama serta para Hakim pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama untuk mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan tuntutan Provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 ayat (1) Reglemen Indonesia yang diperbaharui (HIR)..."*
- 152.** Ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Penjelasan dari Pasal 180 ayat (1) HIR menyatakan :
"Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian



juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan.

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

Penjelasan:

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

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

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

- 153.** Bahwa dalam perkara *a quo*, yang berhutang adalah Para Penggugat kepada Tergugat sehingga bukan perkara hutang-piutang yang dimaksud dalam Sema di atas, bukan merupakan gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik, bukan merupakan gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan, bukan merupakan gugatan yang didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap



(*inkracht van gewijsde*) dan bukan merupakan gugatan mengenai *bezitsrecht*.

154. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka jelas bahwa Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Para Penggugat sama sekali tidak sesuai dengan ketentuan SEMA No. 3/2000 dan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Penjelasan dari Pasal 180 ayat (1) HIR di atas dan oleh karenanya, Majelis Hakim sangat patut dan beralasan hukum untuk menolak dalil dan permohonan Para Penggugat yang mendalilkan dan memohon agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun terdapat upaya hukum berupa perlawanan (*verzet*), Banding ataupun Kasasi.

Tentang Tuntutan Provisi Yang Diajukan Para Penggugat Tidak Berdasar

155. Tergugat menolak dengan tegas petitum Dalam Provisi yang diajukan Para Penggugat dalam Gugatan *a quo*.
156. Dalam Gugatan *a quo*, Para Penggugat sama sekali tidak mendalilkan permohonan provisi namun dalam petitum menuntut provisi yaitu (a) menyatakan Turut Tergugat III untuk tidak menerima dan memproses atau menangguhkan permintaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dari Tergugat, dan (b) Menyatakan Turut Tergugat IV untuk tidak mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
157. Ketentuan Pasal 14 PMK No. 27/ 2016 menyatakan :
- “Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.”*
158. Ketentuan Pasal 27 PMK No. 27/ 2016 menyatakan :
- “Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan”.*
159. Ketentuan Pasal 31 PMK No. 27/2016 menyatakan :
- “Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :*
- a. keadaan memaksa (force majeure) atau kahar; atau*
 - b. terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang.*



- 160.** Berdasarkan ketentuan Pasal 14 dan Pasal 27 PMK No. 27/2016, maka suatu proses lelang tidak dapat dibatalkan atau pun ditangguhkan oleh Debitur/Tereksekusi *in casu* Para Penggugat. Adapun yang dapat melakukan pembatalan atau penangguhan terhadap suatu proses lelang adalah pihak lain yang memiliki kepentingan dalam hal kepemilikan dan Penjual *in casu* Tergugat serta Pejabat Lelang itu sendiri atau Turut Tergugat III dengan alasan-alasan sebagaimana diatur dalam Pasal 31 PMK No. 27/2016 di atas.
- 161.** Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka terbukti bahwa tuntutan provisi Para Penggugat mengenai penangguhan lelang terhadap objek sengketa dan larangan dikeluarkannya SKPT adalah tidak berdasar dan patut untuk ditolak karena Para Penggugat sebagai tereksekusi/debitur tidak memiliki hak untuk mengajukan pembatalan atau penangguhan atas proses lelang yang dilaksanakan.

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

DALAM PUTUSAN SELA

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima eksepsi kompetensi relatif yang diajukan Tergugat.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang memeriksa dan memutus Gugatan *a quo* yang diajukan Para Penggugat.
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

DALAM PUTUSAN AKHIR

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi yang diajukan Para Penggugat.

DALAM EKSEPSI

Menyatakan menerima Eksepsi yang diajukan Tergugat.

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

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

Atau,



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

Sehubungan dengan gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I telah mengajukan jawabannya tertanggal 18 Maret 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Obscuur Libel.

1. Bahwa di awal surat Gugatan yang dibuat oleh Penggugat tentang Para Pihak, Penggugat menempatkan Natalia Lini Handayani, SH, Notaris di kota Bogor, beralamat di Jalan Bangbarung Raya No. 88 E, Ruko Villa Indah Pajajaran 88 E, BantarJati, Bogor Utara, Bogor, sebagai **pihakTurut Tergugat I**. Akan tetapi di dalam Posita gugatan pada halaman 2 angka 2, halaman 4 angka 6 dan halaman 5 angka 8, disebutkan oleh Penggugat bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 94 tanggal 26 April 2013 dibuat di hadapan Natalia LiniHandayani, SH, Notaris di Bogor, **adalah sebagaipihak Turut Tergugat II**. Demikian pula pada Petitum gugatan halaman 16 angka 3 dan 5, disebutkan oleh Penggugat bahwa Surat Kuasa Membebankan HakTanggungan (SKMHT) Nomor 94 tanggal 26 April 2013 dibuat di hadapan Natalia LiniHandayani, SH, Notaris di Bogor, **adalah sebagai pihak Turut Tergugat II**, sehingga substansi penempatan para pihak diawal gugatan dengan isi dari posita dan petitum gugatan menjadi bertentangan/ kontradikatif, dengan demikian gugatan aquo adalah obscuur libe l/ tidak jelas. Maka dari itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk di tolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima sebagaimana Yurisprudensi MA tertanggal 10 desember 1970 NO. 492 K/Sip/1970 jo Yurisprudensi MA RI tgl 21 agustus 1974 No. 565 K/Sip/1973 yang menyatakan "Bahwa gugatan yang tidak sempurna, setidaknya-tidaknya apa yang dituntut kurang jelas, harus dinyatakan tidak dapat diterima";
2. Bahwa pada surat gugatan Penggugat didalampositanya terdapat kontradiksi dan mengada-ngada yaitu antara positaangka1 halaman 2 dengan posita angka 8 halaman 5. Pada posita angka 1 dijelaskan bahwa Para Penggugat sebagai Debitur telah menandatangani Perjanjian Kredit Nomor : 008/NKR/BGR/III/13 tanggal 28 Maret 2013 dengan Tergugat sebagai Kreditur yaituk redit kepemilikan rumah sebesar Rp. 1.698.000.000,- yang masa perjanjian kreditnya berakhir sampai dengan 28 Mart 2023. Pada



Perjanjian Kredit dibawah tangan yang bermaterai cukup tersebut dijelaskan pinjaman kredit dicover oleh jaminan berupa Sertifikat HGB seluas 250 M2 di Bumi Serpong Damai Tangerang, dengan Nilai Penjaminan sebesar Rp. 2.122.500.000,-. Isi dari Perjanjian Kredit yang telah disetujui oleh para pihak tersebut kemudian menjadi dasar dari diterbitkannya SKMHT / Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 94 tanggal 26 April 2013 oleh Notaris Natalia Lini Handayani, SH / Turut Tergugat I. Selanjutnya pada gugatan aquo posita angka 8 halaman 5 Penggugat secara mengada-ngada mendalilkan bahwa Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan tidak ada APHT / Akta Pengakuan Hak Tanggungan yang memuat jumlah hutang yang pasti dan tertentu nilainya. Padahal dasar dari SKMHT dan APHT adalah Perjanjian Kreditur sendiri. Dengan demikian maka gugatana quo adalah obscuur libel / tidak jelas, sangat mengada-ngada dan tidak berdasarkan hukum.

II. DALAM PROVISI

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

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Turut Tergugat I dalam eksepsi, merupakan bagian tak terpisahkan dengan pokok perkara agar menjadi pertimbangan dalam pengambilan putusan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo ;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Turut Tergugat I ;
3. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 8, 9 dan 16 tentang perbuatan melawan hukum. Turut Tergugat I perlu menegaskan bahwa Akta Notaril yang telah dibuat oleh Turut Tergugat I sudah dilakukan dengan benar sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris yakni Undang-Undang No.30 Tahun 2004 dan sesuai dengan kewenangan yang melekat pada Turut Tergugat I selaku Notaris/ PPAT, sehingga dalil Penggugat bahwa Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasarkan hukum dan sudah sepatutnya untuk ditolak ;



4. Bahwa Turut Tergugat I membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 94 tanggal 26 April 2013 berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : .008/NKR/BGR/III/13 yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup antara Para Penggugat selaku debitur dan Tergugat selaku kreditur tertanggal 28 Maret 2013 sebesar Rp. 1.698.000.000,-. Dengan nilai Tanggungan sebesar Rp. 2.122.500.000,- dengan obyek Hak Tanggungan sebagaiberikut :
- Hak : HGB (HakGunaBangunan)
 - Nomor : 00664
 - Jalan : Blok F..03 Nomor 02 (sektor 9), The Green Cluster Bellagio, BSD
 - Kelurahan : Serpong,
 - Kecamatan: Serpong,
 - Kabupaten : Tangerang,
 - Propinsi : Banten.
 - Luas : 250m2
 - Surat Ukur :tanggal 12 Februari 2008 Nomor : 13/Serpong/2008.
 - Terdaftar : atasnama IRFAN
5. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I terhadap akta Notariil in casu telah sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Oleh karena Turut Tergugat I telah membuat akta Notariil sesuai dengan peraturan perundangan tersebut di atas, maka adalah sangat tidak beralasan hukuma pabila Penggugat tmenyatakan bahwa Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya. Dengan demikian sudah sepatutnya apabila gugatan Penggugat tuntutan di tola katau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima ;
6. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian eksepsi, Penggugat tidak jelas dan tidak tegas dalam mengajukan gugatan aquo, yakni mengenai adanya kontradiktif antara penempatan para pihak diawal gugatan dengan isi dari posita dan petitum gugatan, dimana di awal surat Gugatan yang dibuat oleh Penggugattentang Para Pihak, Penggugat menempatkan Natalia Lini Handayani, SH, Notaris di kota Bogor, beralamat di Jalan Bangbarung Raya No. 88 E, Ruko Villa Indah Pajajaran 88 E, Bantar Jati, Bogor Utara, Bogor, sebagai



pihak Turut Tergugat I. Akan tetapi di dalam Posita gugatan pada halaman 2 angka 2, halaman 4 angka 6 dan halaman 5 angka 8, disebutkan oleh Penggugat bahwa : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 94 tanggal 26 April 2013 dibuat di hadapan Natalia Lini Handayani, SH, Notaris di Bogor, **adalah sebagai pihak Turut Tergugat II.** Demikian pula pada Petitum gugatan halaman 16 angka 3 dan 5, disebutkan oleh Penggugat bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 94 tanggal 26 April 2013 dibuat di hadapan Natalia Lini Handayani, SH, Notaris di Bogor, **adalah sebagai pihak Turut Tergugat II,** sehingga substansi penempatan para pihak di awal gugatan dengan isi dari posita dan petitum gugatan menjadi bertentangan/ kontradiktif, maka dari itu gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel) dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk di tolak atau setidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima ;

7. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas, permohonan Penggugat posita halaman 15 angka 17 yang memohonkan sitapersamaan (vergelijkendbeslaag) atas obyek perkara karena gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel) ;
8. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil / dasar gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya permohonan penggugat pada posita halaman 15 angka 18 tentang putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbarbijvorraad) tidak berdasar dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni SEMA No. 3 tahun 2000. Dengan demikian posita dan petitum sudah sepatutnya untuk ditolak ;

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

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

Atau

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



Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 1 April 2020 dan atas Replik tersebut Tergugat telah mengajukan Duplik tanggal 1 Mei 2020;

Menimbang, bahwa telah mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 29 Juli 2020 Nomor 169/Pdt.G/2019/PN Bgr, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam eksepsi ;

- Mengabulkan eksepsi Tergugat ;

Dalam Provisi ;

- Menolak gugatan provisi Penggugat ;

Dalam pokok perkara;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.472.000,- (empat juta empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Menimbang bahwa telah membaca pemberitahuan putusan Nomor 169/Pdt.G/2019/PN Bgr yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut atas perintah Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri tersebut yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah diberitahukan dengan resmi tentang isi putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 169/Pdt.G/2019/PN Bgr tanggal tanggal 29 Juli 2020, secara patut dan seksama, kepada:

- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 28 Agustus 2020;
- Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 31 Agustus 2020;
- Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 28 Agustus 2020;

Menimbang bahwa telah membaca surat pernyataan permohonan banding dari Para Pemanding semula Para Penggugat perkara Nomor 169/Pdt.G/2019/PN Bgr yang dibuat oleh Andi Lukmana, S.H. Panitera Pengadilan Negeri Bogor, pada tanggal 10 Agustus 2020, yang menerangkan bahwa Sigit Riyanto, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2020 bertindak untuk dan atas nama Tn. Irfan dan Ny.Arti Yustinah telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 169/Pdt.G/2019/PN Bgr, tanggal 29 Juli 2020, selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, yaitu kepada:

- Terbanding semula Tergugat pada tanggal 13 Agustus 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Para Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 13 Agustus 2020;
- Para Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 31 Agustus 2020;
- Para Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 31 Agustus 2020;
- Para Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 31 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa pada tanggal 10 Agustus 2020 telah menghadap Andi Lukman, S.H Panitera Pengadilan Negeri Bogor Kuasa dari Para Pembanding semula Para Penggugat untuk menyerahkan Memori Banding, selanjutnya Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, yaitu kepada:

- Terbanding semula Tergugat pada tanggal 13 Agustus 2020;
- Para Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 13 Agustus 2020;
- Para Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 13 Agustus 2020;
- Para Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 31 Agustus 2020;
- Para Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 31 Agustus 2020;
- Para Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 31 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 12 Oktober 2020 selanjutnya Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama dengan bantuan Delegasi Pengadilan Negeri Sleman oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, yaitu kepada:

- Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 13 Oktober 2020;

Menimbang bahwa telah membaca pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage), masing-masing Nomor 169/Pdt.G/2019/PN Bgr tanggal 28 Agustus 2020 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bogor, bahwa telah diberitahukan adanya kesempatan untuk memeriksa berkas



perkara sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung, masing-masing kepada:

- Terbanding semula Tergugat pada tanggal 28 Agustus 2020;
- Para Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 28 Agustus 2020;
- Para Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II melalui Delegasi Bantuan Pengadilan Negeri Tangerang, pada tanggal 27 Agustus 2020;
- Para Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III melalui Delegasi Bantuan Pengadilan Negeri Tangerang, pada tanggal 27 Agustus 2020;
- Para Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV melalui Delegasi Bantuan Pengadilan Negeri Tangerang, pada tanggal 27 Agustus 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Nomor 169/Pdt.G/2019/PN Bgr tanggal 29 Juli 2020, Para Pembanding semula Para Penggugat mengajukan keberatan sebagaimana diuraikan dalam Memori Bandingnya tertanggal 10 Agustus 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Bogor tertanggal 29 Juli 2020 tersebut yang telah diterima relas pemberituannya secara e-court, maka Para Pembanding/ Para Penggugat telah menyatakan permohonan Banding melalui Pengadilan Negeri Bogor, dan karenanya penyerahan memori ini masih dalam tenggat waktu sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang, dan karenanya harusnya diterima**
2. **Bahwa Para Pembanding/ dulu Para Penggugat sangat keberatan atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor, dalam perkara tersebut tidak saja hanya bertentangan dengan hukum dan keadilan, namun lebih daripada itu putusan Majelis Hakim dalam perkara tersebut telah tidak mempertimbangkan secara fungsional fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan serta sangat tidak Redelijk, yang kami tunjukkan dalam penjelasan sebagai berikut :**
3. **Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena Para Pembanding/ dulu Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif telah**



selalu lancar mengangsur per bulan sebesar Rp.25.379.817,- (dua puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh belas Rupiah) kepada Tergugat sebanyak 62 (enam puluh dua kali angsuran) sehingga jumlah keseluruhan yang telah dibayarkan sebesar Rp.1.573.548.654 (satu milyar lima ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus empat puluh delapan ribu enam ratus lima puluh empat Rupiah) sejak tanggal 28 Maret 2013, serta membuktikan Para Penggugat sejak tanggal 28 Juni 2018 mengalami kesulitan keuangan, ingin berhijrah meninggalkan riba maka mengajukan permohonan kepada Tergugat untuk diberikan perpanjangan waktu menjual Obyek Sengketa perkara a quo tetapi permohonan Para Penggugat yang dilandasi itikad baik dan kooperatif tersebut agar mendapatkan keringanan pelunasan sisa hutang pokok justru mendapatkan Surat Somasi II No.1791/ JKT – PA/ SCG/ VII/ 2019 tertanggal 30 Juli 2019 dari Tergugat, dengan bukti surat P-8 yakni Fotokopi Surat Teguran No.2153/ SC-V/ JKT/ SCG-Ext-I/ VII/2018 Tanggal 24 Juli 2018

4. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena Pembanding/ Penggugat dapat membuktikan tanpa adanya Grosse akta, yang dimana merupakan salah satu salinan akta untuk pengakuan hutang dengan kepala akta “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ”, hal ini sesuai dengan pasal 1 ayat (11) UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan UU No.2 tahun 2014 tentang perubahan atas UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, hal ini juga bertentangan dengan pasal 224 HIR
5. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena Para Pembanding/ Para Penggugat dapat membuktikan pasal 8 (penutup) dinyatakan : Debitur/ Para Pembanding/ Para Penggugat dan Kreditur/ Terbanding/ Tergugat setuju untuk memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor di Bogor, berdasarkan bukti surat Perjanjian Kredit Nomor : 008/ NKR/ BGR/ III/ 13 tanggal 28 Maret 2013 (P-1)
6. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena Para Pembanding/ Para Penggugat dapat membuktikan jumlah hutang Para Pembanding/ Para Penggugat tidak tertentu nilainya dan jumlah hutangnya ??? Hal ini dapat dibuktikan agunan HGB No.00664 yang terletak di kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No.13/ Serpong/ 2008 luas 250 m2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.11323/ 2013 APHT No.745/ 2013 tanggal 17/ 05/ 2013 Dyah Ida



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harnani,S.Sos,SH,M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/ Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I tanggal 01/ 07/ 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 745/ 2013 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan Ny Natalia Lini Handayani,SH Notaris di Bogor/ Turut Terbanding II/ Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul “ ... bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/ Para Pembanding/ Para Penggugat sejumlah Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) ... “, sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/ 2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut Terbanding IV/ Turut Tergugat IV, dengan demikian berbanding terbalik dengan Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus Sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 008/ NKR/ BGR/ III/ 13 tanggal 28 Maret 2013 berdasarkan bukti surat P-2 Fotokopi HGB No.00664 yang terletak di kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No.13/ Serpong/ 2008 luas 250 m2 (dua ratus lima puluh meter persegi)

7. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena jumlah hutang Pembanding/ Para Penggugat tidak tertentu nilainya dan jumlah hutangnya ??? Hal ini dapat dibuktikan agunan HGB No.00664 yang terletak di kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No.13/ Serpong/ 2008 luas 250 m2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.11323/ 2013 APHT No.745/ 2013 tanggal 17/ 05/ 2013 Dyah Ida Harnani,S.Sos,SH,M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/ Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I tanggal 01/ 07/ 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 745/ 2013 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan Ny Natalia Lini Handayani,SH Notaris di Bogor/ Turut Terbanding II/ Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul “ ... bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/ Para Pembanding/ Para Penggugat sejumlah Rp.1.698.000.000,- (satu

Halaman 131 dari 221 halaman Putusan nomor 586/PDT/2020/PT BDG



milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) ... “, sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/ 2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut Terbanding IV/ Turut Tergugat IV, dengan demikian berbanding terbalik dengan Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus Sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 008/ NKR/ BGR/ III/ 13 tanggal 28 Maret 2013, hal ini dibuktikan dengan bukti surat P-2 yakni Fotokopi HGB No.00664 yang terletak di kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No.13/ Serpong/ 2008 luas 250 m2 (dua ratus lima puluh meter persegi)

8. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena Para Pembanding/ Para Penggugat dapat membuktikan jumlah hutang tidak tertentu nilainya dan jumlah hutangnya ??? Hal ini dapat dibuktikan agunan HGB No.00664 yang terletak di kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No.13/ Serpong/ 2008 luas 250 m2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.11323/ 2013 APHT No.745/ 2013 tanggal 17/ 05/ 2013 Dyah Ida Harnani,S.Sos,SH,M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/ Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I tanggal 01/ 07/ 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 745/ 2013 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan Ny Natalia Lini Handayani,SH Notaris di Bogor/ Turut Terbanding II/ Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul “ ... bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/ Para Pembanding/ Para Penggugat sejumlah Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) ... “, sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/ 2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah



Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut Terbanding IV/ Turut Tergugat IV, dengan demikian berbanding terbalik dengan Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus Sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 008/ NKR/ BGR/ III/ 13 tanggal 28 Maret 2013, hal ini dibuktikan dengan bukti surat P-3 yakni Fotokopi Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.11323/ 2013 APHT No.745/ 2013 tanggal 17/ 05/ 2013 Dyah Ida Harnani,S.Sos,SH,M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/ Turut Terbanding II/ Turut Tergugat I tanggal 01/ 07/ 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 745/ 2013 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan Ny Natalia Lini Handayani,SH Notaris di Bogor/ Turut Terbanding II/ Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul " ... bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/ Para Pembanding/ Para Penggugat sejumlah Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) ... ", sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/ 2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut Terbanding IV/ Turut Tergugat IV

9. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena Para Pembanding/ Para Penggugat dapat membuktikan jumlah Para Pembanding/ Para Penggugat diembel-embeli bunga dan denda, dengan bukti surat P-4 yakni Fotokopi Surat Somasi II No.1791/ JKT-PA/ SCG/ 2019 tertanggal 30 Juli 2019 tersebut
10. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena Para Pembanding/ Para Penggugat dapat membuktikan sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif mengajukan permohonan tetapi ditolak oleh Terbanding/ Tergugat, dengan bukti surat P-5 yakni Fotokopi Permohonan Para Pembanding/ Para Penggugat kepada Terbanding/ Tergugat No : 6/ RS/ II/ 2020 tertanggal 22 Januari 2020
11. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena gugatannya Para Pembanding/ Para Penggugat telah benar dan tepat diajukan di Pengadilan Negeri Bogor karena Terbanding/ Tergugat melalui cabangnya di BGR – Bogor,



yang beralamat di jalan Pajajaran (Gunung Gede) No.33, Bogor, hal ini juga dibuktikan Terbanding/ Tergugat hadir dan menghadiri mediasi dihadapan Hakim Mediator di Pengadilan Negeri Bogor baik oleh prinsipalnya dan kuasa hukumnya, hal ini juga dinyatakan dalam pasal 8 (penutup) dari Perjanjian Kredit Nomor : 008/ NKR/ BGR/ III/ 13 tanggal 28 Maret 2013 tersebut dinyatakan : Debitur/ Para Pembanding/ Para Penggugat dan Kreditur/ Terbanding/ Tergugat setuju untuk memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor di Bogor

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

12. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena gugatan perkara a quo yang saat ini diperiksa oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara telah sesuai prosedur **karena telah ditandatangani oleh Kuasa Hukum Para Pembanding/ Para Penggugat melalui mekanisme e-court, hal ini berdasarkan pasal 123 HIR/ 147 RBg, sehingga sesuai arahan dan petunjuk dari Majelis Hakim Pemeriksa Perkara tersebut maka Para Pembanding/ Para Penggugat diminta untuk kembali menyerahkan surat gugatannya kepada Majelis Hakim, mengingat yang gugatan yang telah didaftarkan secara e court pun juga telah diterima oleh Terbanding/ Tergugat dan Turut Terbanding/ Turut Tergugat, hal ini juga didengar secara langsung oleh Terbanding/ Tergugat yang hadir dipersidangan**

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



dalam bukunya berjudul “ Perbandingan HIR dengan Rbg, CV Mandar Maju, 2005, Bandung, hlm.11)

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

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

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

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



penggabungan itu memang bermanfaat ditinjau dari segi acara (procesueel doelmatig)

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

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

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

Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya yang berjudul “Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank, Alfabeta, hlm ke 292-293 dinyatakan “ Debitur menjual sendiri barang jaminan. Kreditur dapat meminta Debitur melakukan penjualan jaminan kredit, karena dengan cara ini dapat menghemat waktu, biaya dan hasilnya akan lebih baik daripada lelang. Secara teori penjualan jaminan melalui lelang bertujuan untuk memperoleh harga yang tinggi, tetapi dalam pelaksanaannya justru sebaliknya biaya mahal, memerlukan waktu lama untuk menuju lelang dan hasil penjualan lelang rendah. Bank sebagai Kreditur harus membantu Debitur dalam melakukan penjualan jaminan tersebut, dengan cara mencarikan calon pembeli dan kalau perlu ikut berunding dengan calon pembeli untuk memperlancar penjualan tersebut. Meskipun Debitur sebagai pemilik yang berhak menentukan nilai penjualan tersebut, tetapi Bank/ Kreditur sebagai pemegang jaminan juga berhak untuk mengatur nilai penjualan agar tidak terlalu rendah sehingga tidak sesuai dengan penilaian Bank atau terlalu tinggi sehingga tidak laku. Bank juga harus mengatur agar hasil penjualan barang jaminan tidak jatuh ke Debitur, tetapi langsung disetor ke Bank



untuk pembayaran atas hutang Debitur. Kalau perlu dibuat kesepakatan tertulis antara Bank, Debitur dan calon pembeli mengenai transfer pembayaran jual beli melalui Bank untuk membayar hutang Debitur “

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

Ada kesepakatan antara Kreditur dengan Debiturnya

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

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

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

Vide : Ketentuan Bank Indonesia perihal Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi sesuai dengan Surat Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998, yaitu upaya yang



dilakukan Bank dalam usaha perkreditan agar Debitur dapat memenuhi kewajibannya, antara lain :

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

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

1. Penurunan suku bunga kredit
7. Perpanjangan jangka waktu kredit
8. Pengurangan tunggakan bunga kredit
9. Pengurangan tunggakan pokok kredit
10. Penambahan fasilitas kredit
11. Konversi kredit menjadi modal sementara

17. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, Terbanding/ Tergugat yang telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo jelas melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena tidak didukung dengan adanya Akta Pengakuan Hutang sehingga melanggar ketentuan pasal 224 HIR, padahal jelas persyaratan tersebut harus adanya akta pengakuan hutang yang dimana jumlah hutang harus pasti, padahal persyaratan mengenai suatu pastinya utang dalam suatu akta pengakuan utang sangat penting. Hal ini ditegaskan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I



No.1520/ K/ Pdt/ 1994 tanggal 31 Mei 1986 dinyatakan : “ Bahwa suatu akta autentik yang berisi suatu pengakuan utang dengan perumusan semata-mata suatu kewajiban untuk membayar/ melunaskan jumlah utang tertentu.Hal ini berarti dalam suatu akta groose tidak dapat ditambahkan persyaratan-persyaratan lain terlebih lagi jika persyaratan-persyaratan tersebut berbentuk perjanjian (Vide : Beberapa Yurisprudensi Perdata Yang Penting, 1991, hlm.311 dan Prof.Mr.Sudargo Gautama, Himpunan Yurisprudensi Indonesia, 1992, hlm.227 – 228)

18. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang tidak tepat, karena merujuk hal-hal di atas, Para Pembanding/ Para Penggugat juga keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim yang telah menolak Tuntutan Provisi Vide : Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor 106/ PMK.06/ 2013 Tentang

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

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

(c) Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT dari pihak lain selain Debitur atau terseksekusi, suami atau istri Debitur atau tereksekusi yang terkait kepemilikan objek lelang

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

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

(i) Keadaan memaksa (Force Majeur) atau kahar

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

CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 132-133 dinyatakan : “ Dalam perkembangannya saat ini Grosse Akta Pengakuan Hutang yang oleh Undang-undang disamakan



kekuatan hukumnya dengan putusan pengadilan yang tetap sebagai dasar hukum mempercepat eksekusi **jaminan tidak dapat dilakukan dengan mudah seperti yang dimaksudkan pasal 224 HIR / 259 RBG** karena Mahkamah Agung Republik Indonesia :

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

- 1) Suatu Akta Otentik yang berisi Surat Pengakuan Hutang dengan perumusan semata-mata suatu kewajiban **untuk membayar / melunaskan sejumlah uang tertentu / pasti**
- 2) Dalam **suatu Grosse tidak dapat ditambahkan persyaratan lain** terlebih lagi apabila persyaratan-persyaratan itu berbentuk perjanjian
- 3) Besarnya **jumlah uang yang harus dilunaskan sudah pasti** dan tidak ada lagi sesuatu alasan hukum bagi Debitur untuk menyangkal hutangnya

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

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

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

a) Syarat Formal :

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



- 4) Tanggal pemberian Grosse Akta
- 5) Tanggal pemberian Grosse Akta

b) Syarat Material :

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

Selanjutnya Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 134 dinyatakan :

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

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

Vide : Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 menyebutkan : Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian



tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut “

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

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

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

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

Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 130 dinyatakan : “ Akta pengakuan hutang merupakan perjanjian sepihak, di dalamnya hanya dapat memuat suatu kewajiban untuk membayar hutang sejumlah uang tertentu /



pasti. Akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris sesuai pasal 224 HIR / 258 RBG, mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti keputusan Hakim yang tetap yang berarti **akta pengakuan hutang mempunyai kekuatan eksekutorial “**

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

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

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

“ Dasar Hukum “

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

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



hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti “

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

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

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

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

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



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

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

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

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



Verzet) terhadap barang yang disita, baik Sita Jaminan maupun Sita Eksekusi “

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut “

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

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

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

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

Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I dalam perkara Sri Setyaningsih melawan Ny.Boeseono dan R.Boesono No.3431 K/ Pdt/ 1985 tertanggal 7 Januari 1987, dalam buku berjudul “Asas Kepatutan Dalam Arbitrase “ karangan Prof.DR.OC Kaligis,SH,MH hlm 50 (Lima puluh) dinyatakan : “ Oleh karena adanya ketidakpatutan atau ketidakadilan prestasi yang



dipikul oleh salah satu pihak, maka telah jelas bahwa asas itikad baik yang merupakan unsur utama dalam pelaksanaan kontrak telah dilanggar, sehingga terhadap perjanjian yang demikian haruslah dibatalkan “

Bahwa Para Pembanding/ Para Penggugat juga mengutip ketentuan pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan : “ Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. **Persetujuan harus dilaksanakan dengan Itikad Baik**

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

Bahwa Para Pembanding/ Para Penggugat kutip kembali dari buku berjudul “Asas Kepatutan Dalam Arbitrase “ karangan Prof.DR.OC Kaligis,SH,MH hlm. 55 dinyatakan : “ Bahwa dalam perkara Ny.Lie Lian Joun melawan Arthur Tutuarina No.91/ 1971/ Perd/ P.T.B Pengadilan Bandung menafsirkan itikad baik yang dimaksud pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Melaksanakan perjanjian dengan itikad baik berarti perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan kepatutan dan keadilan (Naar redelijkheid en billijkheid). Menurut Pengadilan Negeri Bandung, apabila dalam perjanjian itu tidak dapat kepatutan dan keadilan, Hakim dapat mengubah perjanjian tersebut. Perubahan tersebut adalah mengubah isi perjanjian. Perjanjian tidak hanya ditentukan oleh rangkaian kata-kata yang disusun oleh para pihak, tetapi juga ditentukan oleh kepatutan dan keadilan “



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

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

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

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

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

D.br.Nainggolan

2.Tergugat/ Terbanding/ Pemohon Kasasi :

Filhuimaisyah dan Achmad Sukarno

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

Kasus Posisi :

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



Putusan Pengadilan Negeri

Pertimbangan Hukum :

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

Amar Putusan

Mengadili :

Dalam Konvensi :

Tentang Pokok Perkara

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Dalam Renkonvensi

Menolak gugatan Renkonvensi untuk seluruhnya

Dalam Konvensi dan Renkonvensi

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

Putusan Pengadilan Tinggi

Pertimbangan Hukum :



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

Amar Putusan

Mengadili :

Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Penggugat/ Pembanding tersebut

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

Mengadili sendiri :

Dalam Konvensi

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

Sebelah Utara berbatas dengan jalan Dempo 4,8 M

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

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

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



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

Putusan Mahkamah Agung

Pertimbangan Hukum :

- **Bahwa tanah dan rumah sengketa tersebut adalah milik Tergugat I, II yang menjadi jaminan utang, sehingga kalau utang tersebut tidak dilunasi, maka menurut hukum tidak dapat begitu aja menjadi milik Penggugat. Oleh karena itu utang tidak dapat dilunasi, maka dibuatkan jual beli atas jaminan tersebut, sehingga perjanjian semu tersebut menggantikan perjanjian utang piutang**
- **Bahwa dengan demikian Tergugat I, II berada dalam posisi lemah dan terdesak sehingga menandatangani surat-surat tersebut, dan dapat disimpulkan bahwa perjanjian tersebut**



merupakan perjanjian sebagai kehendak satu pihak serta merupakan penyalahgunaan keadaan (Misbruik van Omstandigheden) oleh Penggugat

Amar Putusan

Mengadili

- Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi :

1. Filhulmaisyah dan 2. Achmad Sukarno

- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 16 Juli 2003 No.50/ Pdt/ 2003/ PT.Mdn dan putusan Pengadilan Negeri Langkat di Stabat tanggal 13 Desember 2002 No.10/ Pdt.G/ 2002/ PB.Stb

Mengadili sendiri :

Dalam Konvensi

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Dalam Renkonvensi

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

Sumber : Arsip Mahkamah Agung RI

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

Dalam Provisi :

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



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

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

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

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
10. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan atas Obyek Sengketa
11. Menyatakan bahwa : HGB No.00664 yang terletak di kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No.13/ Serpong/ 2008 luas 250 m2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.11323/ 2013 APHT No.745/ 2013 tanggal 17/ 05/ 2013 Dyah Ida Harnani,S.Sos,SH,M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/ Turut Tergugat I tanggal 01/ 07/ 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 745/ 2013 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan Ny Natalia Lini Handayani,SH Notaris di Bogor/ Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul “ ... bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/ Para Penggugat sejumlah Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan



serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) ... “, sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/ 2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut Tergugat IV

Merupakan Obyek Sengketa

12. Menyatakan bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum

13. Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum terhadap Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.11323/ 2013 APHT No.745/ 2013 tanggal 17/ 05/ 2013 Dyah Ida Harnani,S.Sos,SH,M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang/ Turut Tergugat I tanggal 01/ 07/ 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 745/ 2013 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 yang dibuat dihadapan Ny Natalia Lini Handayani,SH Notaris di Bogor/ Turut Tergugat II yang dimana tercantum klausul “ ... bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur/ Para Penggugat sejumlah Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) ... “, sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11323/ 2013 untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) oleh Turut Tergugat IV sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial / Non Exsecutable terhadap tanah Obyek Sengketa

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

a. Tergugat memberikan keringanan pelunasan sisa hutang pokok dibawah baki debet SLIK (Sistem Layanan Informasi Kreditur) yang diterbitkan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) sebesar Rp.1.057.971.601,-



(satu milyar lima puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus satu Rupiah)

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

c. Tergugat menghapus bunga dan denda kepada Para Penggugat

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

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

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

Subsidaire :

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

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut diatas, Terbanding semula Tergugat mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 12 Oktober 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dasar Hukum & Persyaratan Jangka Waktu Pengajuan Kontra Memori Banding

1. Putusan A Quo dibacakan di hadapan para pihak pada tanggal 29 Juli 2020, selanjutnya Pembanding mengajukan upaya hukum Banding pada tanggal 10 Agustus 2020 dan menyampaikan Memori Banding pada tanggal 10 Agustus 2020 ("**Memori Banding a quo**"), yang baru diterima oleh Terbanding pada tanggal 14 Agustus 2020.

2. Ketentuan Pasal 11 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, Peraturan Peradilan di Jawa dan Madura ("**UU No. 20/1947**") mengatur bahwa:

"Kedua belah pihak boleh memasukkan surat-surat keterangan dan bukti kepada Panitera Pengadilan Negeri atau kepada Panitera Pengadilan Tinggi yang akan memutuskan, asal saja turunan dari surat-surat itu diberikan kepada pihak lawan dengan perantaraan pegawai Pengadilan Negeri yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri itu."



3. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal tersebut, Para Pihak dapat menyerahkan salinan memori atau kontra memori banding kepada Panitera Pengadilan Negeri tanpa adanya tenggang waktu penyerahan salinan memori maupun kontra memori banding, sehingga Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding terhadap Memori Banding yang diajukan Pemanding terhadap Putusan A Quosudah selayaknya untuk diterima dan diperiksa.

B. Latar Belakang Upaya Hukum Banding Yang Diajukan Pemanding

4. Pemanding telah mengajukan Gugatan terhadap Terbanding di Pengadilan Negeri Bogor dengan perkara nomor : 169/Pdt.G/2019/Pn.Bgr.
5. Pengadilan Negeri Bogor dalam Putusan A Quo telah menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

“MENGADILI”

Dalam eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat ;

Dalam Provisi ;

- Menolak gugatan provisi Penggugat ;

Dalam Pokok Perkara ;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.472.000,- (empat juta empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah).

6. Terhadap Putusan A Quo tersebut, Pemanding telah mengajukan upaya hukum Banding yang pada pokoknya menyatakan keberatan terhadap Putusan A Quo.
7. Bahwa alasan-alasan pengajuan Banding yang disampaikan oleh Pemanding hanyalah alasan yang mengada-ada dan tidak berdasar, karena pada faktanya Putusan A Quo telah tepat, lengkap dan benar dalam mempertimbangkan segala ketentuan hukum.
8. Oleh karena sama sekali tidak beralasan upaya hukum Banding yang diajukan oleh Pemanding sehingga Terbanding mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa perkara a quo, untuk menolak upaya hukum Banding yang diajukan Pemanding dengan alasan-alasan dan dasar hukum yang akan Terbanding uraikan lebih lanjut di bawah ini.



- Terbanding menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Pemanding dalam Memori Banding *a quo*, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Terbanding.

DALAM EKSEPSI

C. Alasan Penolakan Banding Ke-1

Pengadilan Negeri Bogor Telah Tepat Dalam Memberikan Pertimbangan Bahwa Gugatan Yang Diajukan Pemanding Adalah Gugatan Yang Prematur

1. Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pemanding pada butir 13 halaman 5 Memori Banding *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemanding telah mencoba berkali-kali berkomunikasi dengan Terbanding dalam meminta permohonan restrukturisasi kredit.
2. Pertimbangan Putusan *A Quo*, halaman 111, menyatakan :

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.4 Somasi II dari Bank CIMB Niaga NO. 1791/JKT-PA/SCG/VII/2019, yang ditujukan kepada Para Penggugat isinya pada pokoknya meminta kepada Para Penggugat untuk segera melunasi kewajiban untuk membayar hutang-hutang para Penggugat agar terhindar dari tindakan hukum pihak Tergugat termasuk dilakukannya eksekusi hak tanggungan atas jaminan dengan cara penjualan objek melalui lelang dimuka umum;

Bahwa menurut Majelis Hakim surat tersebut tidak menunjukkan objek tanah dan Bangunan milik Para Penggugat akan segera di lelang, hanya surat pemberitahuan agar para penggugat memenuhi kewajibannya, sedangkan dalil Penggugat yang menyatakan mereka mendapat surat pelaksanaan kegiatan lelang Majelis Hakim tidak menemukan bukti-bukti tersebut;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan telah memohon kepada pihak Tergugat untuk memberikan kesempatan untuk menjual objek jaminan Penggugat dan memohon Restrukturisasi, Majelis juga tidak menemukan bukti-bukti Penggugat, hanya saja bukti P.5 berupa permohonan dari kuasa para Penggugat untuk meminta keringanan pelunasan pokok sebesar Rp. 652.018.137,- (enam ratus lima puluh dua juta delapan belas ribu seratus tiga puluh tujuh rupiah), ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor Cq. Hakim Mediator



dan Kepala cabang PT. Bank CIMB Niaga, Tbk cabang di Bogor, hal tersebut menurut Majelis Hakim harus diajukan khusus kepada bank tersebut dalam hal ini adalah Tergugat karena untuk menentukan layak tidaknya Para Penggugat mendapatkan Restrukturisasi adalah pihak bank dengan melihat apakah benar Para Penggugat mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit, dan apakah Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi (Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tahun 2012).

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas Majelis Hakim berkeyakinan dengana belum diajukan lelang terhadap objek jaminan para Penggugat oleh Tergugat, dan belum adanya permohonan secara resmi dari para Penggugat untuk memohon Restrukturisasi kepada Para Tergugat sehingga gugatan Penggugat prematur untuk diajukan persidangan, sehingga eksepsi ini secara hukum dapatlah dikabulkan”.

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

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

4. Bahwa Para Pembanding pada petitum butir 6 Gugatan a quo menuntut :
“Menghukum Tergugat untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat, antara lain :

- a. Tergugat memberikan keringanan pelunasan sisa hutang pokok dibawah baki debit SLIK (Sistem Layanan Informasi Kreditur) yang diterbitkan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) sebesar Rp. 1.057.971.601,- (satu milyar lima puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus satu Rupiah).
- b. Para Penggugat diberikan kesempatan menjual aset miliknya sendiri yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo serta aset-aset lainnya.
- c. Tergugat menghapus bunga dan denda kepada Para Penggugat.”



5. Dalam persidangan di Pengadilan Negeri Bogor berdasarkan Dalil Para Pembanding pada butir 5 halaman 3 dan tuntutan Para Pembanding pada petitum butir 6 Gugatan *a quo* telah terang benderang faktanya bahwa hal yang dituntut Para Pembanding kepada Terbanding adalah mengenai permintaan agar Terbanding memberikan restrukturisasi kredit terhadap hutang Para Pembanding berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 008/NKR/BGR/III/13 tanggal 28 Maret 2013 ("**Perjanjian Kredit No. 008**") (*vide* Bukti T-11 (= Bukti P-1)).
6. Bahwa berdasarkan Pasal 52 PBI No. 14/2012 (*vide* Bukti T-13.a) dan Ketentuan Bagian XI SE BI No.15/2013 (*vide* Bukti T.13.b) mengatur bahwa restrukturisasi kredit dari Bank (*in casu* Terbanding) selaku kreditur kepada Debitur (*in casu* Para Pembanding) baru akan dipertimbangkan lebih lanjut **apabila terlebih dahulu ada surat permohonan restrukturisasi kredit atau permintaan dari debitur kepada Bank.**
7. Sedangkan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Bogor berdasarkan pengakuan Para Pembanding di muka persidangan dan Surat Permohonan keringanan No. 6/Rs/I/2020 dari Pembanding yang ditujukan kepada Ketua PN Bogor Cq. Mediator perkara *a quo* (*vide* Bukti P- 5) terungkap fakta bahwa Para Pembanding baru mengajukan permohonan restrukturisasi kredit setelah Gugatan *a quo* diajukan, yaitu pada saat proses mediasi dalam perkara *a quo* dan ditujukan kepada Mediator dalam perkara No. 169/Pdt.G/2019/Pn.Bgr, **bukan sebelum Gugatan *a quo* diajukan dan tidak ditujukan kepada Terbanding.** Dengan demikian faktanya Terbanding tidak pernah menerima surat permohonan restrukturisasi kredit dari Para Pembanding terkait dengan tuduhan Para Pembanding bahwa Terbanding tidak memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Pembanding.
8. Oleh karena Para Pembanding tidak pernah mengajukan Surat Permohonan Restrukturisasi Kredit kepada Terbanding sebagai kreditur maka tentunya Terbanding tidak ada yang perlu ditindaklanjuti. Namun Para Pembanding malah mengajukan Gugatan *a quo* dengan alasan Terbanding tidak memberikan restrukturisasi kredit, hal mana gugatan yang demikian adalah gugatan yang prematur (*exceptio dilatoria*).
9. Berdasarkan hal-hal di atas, maka *Judex Factie* tingkat pertama telah tepat dalam memberikan pertimbangan bahwa gugatan



yang diajukan pembanding adalah gugatan yang prematur oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung menolak permohonan banding *a quo* untuk seluruhnya dan menguatkan Putusaan *Judex Factie*.

D. Alasan Penolakan Banding Ke-2

Pengadilan Negeri Bogor Telah Tepat Dalam Memberikan Pertimbangan Terkait Tidak Dipertimbangkannya Lebih Lanjut Baik Eksepsi Lainnya, Tuntutan Provisi Maupun Pokok Perkara A Quo Karena Gugatan Telah Terbukti Merupakan Gugatan Yang Mengandung Cacat Formil Yaitu Belum Waktunya Diajukan (Gugatan Prematur)

1. Dalam Pertimbangan Putusan A Quo, halaman 112, dinyatakan:
“Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Tergugat dikabulkan maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut eksepsi yang lainnya, baik dari Tergugat maupun dari Turut Tergugat, dan harus dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
Dalam Provisi :
Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima maka terhadap permohonan Provisi Penggugat perihal sita persamaan dan meminta agar Turut Tergugat III tidak menerima dan memproses atau menunda permintaan lelang eksekusi hak tanggungan yang diminta oleh tergugat, menurut Majelis Hakim tidak beralasan dan haruslah dinyatakan ditolak;
Dalam Pokok Perkara :
Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan oleh Majelis Hakim dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut petitum petitum gugatan penggugat dan harus pula dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Berdasarkan pertimbangan Putusan A Quo di atas, bahwa Pengadilan Negeri Bogor tidak mempertimbangkan lebih lanjut eksepsi lainnya, tuntutan provisi dari Pembanding dan pokok perkara dalam Gugatan yang diajukan Pembanding oleh karena telah dikabulkannya eksepsi prematur yang diajukan oleh Tergugat, dimana terbukti bahwa Gugatan *a quo* adalah gugatan yang cacat formil.



3. Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul "*Hukum Acara Perdata*" halaman 809, menyatakan :
"*Dari hasil argumentasi itulah hakim, menjelaskan pendapatnya apa saja yang terbukti dan yang tidak, dirumuskan menjadi kesimpulan hukum sebagai dasar landasan penyelesaian perkara yang akan dituangkan dalam diktum putusan*".
4. Berdasarkan doktrin di atas, Majelis Hakim yang memeriksa akan memberikan pertimbangan atas fakta-fakta hukum berupa kesimpulan hukum dalam menyelesaikan perkara-perkara yang dituangkan di dalam suatu Putusan. Dalam perkara *a quo*, Pengadilan Negeri Bogor telah memberikan pertimbangan-pertimbangan yang lengkap dengan tidak mempertimbangkan eksepsi lainnya, tuntutan provisi perbandingan dan pokok perkara dalam gugatan Perbandingan karena Gugatan yang diajukan perbandingan adalah gugatan yang cacat formil yaitu gugatan yang prematur.
5. Berdasarkan uraian-uraian di atas maka Pengadilan Negeri Bogor telah tepat dalam mempertimbangkan dan memutus perkara *a quo*, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung menolak permohonan banding *a quo* untuk seluruhnya dan menguatkan Putusan *A Quo*.

E. Alasan Penolakan Banding Ke-3

Gugatan *A Quo* Para Perbandingan Banyak Mengandung Cacat Formil

1. Bahwa dalam Putusan *A Quo*, telah terbukti gugatan *a quo* Para Perbandingan memiliki cacat formil, yaitu gugatan prematur, sehingga secara teori hukum acara perdata maka eksepsi-eksepsi lainnya sudah tidak perlu lagi dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor. Padahal selain cacat formil gugatan prematur, faktanya gugatan *a quo* Para Perbandingan juga memiliki cacat formil lainnya yang akan Terbanding kemukakan lebih lanjut di bawah ini.

Pengadilan Negeri Bogor Tidak Berwenang Secara Relatif Untuk Memeriksa dan Memutus Gugatan *A Quo* (Eksepsi Kompetensi Relatif)

2. Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Para Perbandingan di Pengadilan Negeri Bogor tidak tepat karena faktanya Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang memeriksa perkara *a quo*, yang akan Terbanding uraikan lebih lanjut di bawah ini.

a. Pengadilan Negeri Bogor Tidak Berwenang Secara Relatif Memeriksa dan Memutus Gugatan *A Quo* Yang Terkait



Dengan Benda Tidak Bergerak (Tanah) Yang Terletak Di Luar Yurisdiksi Pengadilan Negeri Bogor Berdasarkan Asas *Forum Rei Sitae* (Eksepsi Kompetensi Relatif)

3. Bahwa Gugatan *a quo* pada pokoknya adalah gugatan mengenai pembebanan hak tanggungan dan penundaan atau pembatalan lelang terhadap jaminan berupa Hak Tanggungan yang dijaminakan oleh Para Pembanding selaku debitur kepada Terbanding selaku kreditur, yaitu berupa tanah seluas 250 meter persegi dan bangunan seluas 356 meter persegi yang terletak di BSD Sektor IX The Green Blok F3 No.2 Serpong, Tangerang ("**Obyek Sengketa**"), dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00664/Serpong ("**SHGB No. 00664/Serpong**") sebagaimana didalilkan Para Pembanding dalam posita butir 2 dan petitum butir 3 Gugatan *a quo*.
4. Dengan adanya pengakuan Penggugat di muka persidangan di Pengadilan Negeri Bogor tersebut, maka sesuai ketentuan Pasal 1925 KUHPdata (*vide* Bukti T-1) Jo. Pasal 174 HIR (*vide* Bukti T-4) maka telah benderang faktanya bahwa yang dimaksudkan Penggugat sebagai Obyek Sengketa Gugatan *a quo* adalah terkait dengan **benda tidak bergerak (Tanah), yaitu HGB No. 00664 yang terletak di Kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten (*vide* Bukti T-2) dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2008 No.13/ Serpong/ 2008 luas 250 m2 (dua ratus lima puluh meter persegi).**
5. Berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR (*vide* Bukti T -4), maka **pengajuan gugatan yang berkaitan dengan benda tidak bergerak (tanah) diajukan di Pengadilan Negeri dimana tanah tersebut berada (*forum rei sitae*).**, halmana diperkuat dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3310 K/Pdt/1987, tanggal 29 September 1989 (*vide* Bukti T-5), menyatakan :

"Secara formal gugatan adalah syah diajukan di Pengadilan Negeri ditempat mana "benda tak bergerak" tersebut terletak, sekalipun pihak Tergugatnya diketahui tempat tinggalnya, di wilayah hukum Pengadilan Negeri lain."
6. Dalam perkara *a quo* telah jelas bahwa **Obyek Sengketa yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat yaitu tanah SHGB No. 00664 (*vide* Bukti T-2) terletak di Kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten, yang termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang.** Oleh karena obyek sengketa yang digugat oleh Penggugat berada di dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri



Tangerang, maka sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR (*vide* Bukti T-4) jo. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik (*vide* Bukti T-5) Indonesia seharusnya gugatan terkait dengan benda tidak bergerak (tanah) tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang yang berdasarkan prinsip *forum rei sitae* memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara dimana tanah tersebut.

7. Namun Gugatan *a quo* ternyata diajukan ke Pengadilan Negeri Bogor dan oleh karenanya sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR (*vide* Bukti T-4) jo. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia (*vide* Bukti T-5), **Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang** untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut (eksepsi kompetensi relatif).

b. Pengadilan Negeri Bogor Tidak Berwenang Secara Relatif Memeriksa dan Memutus Gugatan A Quo Yang Terkait Dengan Perjanjian Di Antara Para Pihak Yang Telah Menyepakati Pengadilan Negeri Yang Berwenang Menyelesaikan Sengketa (Eksepsi Kompetensi Relatif)

8. Bahwa dalam Gugatan *a quo*, yang dipermasalahkan oleh Para Pembanding dalam Gugatan *a quo* bukan mengenai hubungan pinjam meminjam antara Para Pengugat dan Terbanding berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008. **Yang dipermasalahkan Para Pembanding adalah perjanjian assesoir dari Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11) tersebut, yaitu Perjanjian penjaminan berupa Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) terhadap tanah yang diberikan Para Pembanding sebagai jaminan pelunasan kreditnya.**
9. Berdasarkan petitum butir 5 Gugatan *a quo* yang dituntut Para Pembanding, maka telah benderang faktanya bahwa yang **Perjanjian yang dimintakan pembatalan oleh Para Pembanding adalah Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3)**
10. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3), maka telah jelas faktanya **Para Pembanding dan Terbanding telah memilih domisili hukum sebagaimana Pasal 4 APHT No. 745/2013, yaitu pada Pengadilan Negeri Tangerang.** Dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR (*vide* Bukti T-4) maka segala sengketa yang timbul di antara Pembanding dan Terbanding sebagai pelaksanaan Akta No. 745/2013 atau terkait pembebanan Hak Tanggungan Objek Sengketa telah disepakati untuk diselesaikan di **Pengadilan Negeri Tangerang.**
11. Gugatan *a quo* diajukan pada Pengadilan Negeri Bogor, sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR maka Pengadilan Negeri Bogor harus menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan



memutus perkara *a quo* karena hal tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Tangerang. Lebih lanjut lagi, suatu pengadilan negeri harus menyatakan tidak dapat menerima gugatan yang telah menyepakati suatu domisili hukum yang telah dipilih oleh para pihak dalam suatu perjanjian adalah sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (“**MARI**”) dan putusan pengadilan negeri yang telah berkekuatan hukum tetap yang dalam berbagai putusannya telah mempertimbangkan mengenai kompetensi relatif terkait domisili hukum dalam suatu Perjanjian tersebut, sebagai berikut:

- a. Yurisprudensi MARI dalam Putusan No. 156/K/Pdt/2013, tanggal 16 April 2014, antara Fitzgerald David Max Dompas, dkk. melawan Drs. Syaifuddin Said, dkk., (*vide* Bukti T-6.a) .
- b. Yurisprudensi MARI dalam Putusan No. 2033/K/Pdt/2009, tanggal 16 Desember 2009, antara PT. Dip Solution Technology, dkk. melawan PT. Bhakti Finance (*vide* Bukti T-6.b).
- c. Yurisprudensi MARI dalam Putusan No. 819/K/Pdt/2013, tanggal 11 Juli 2013, antara Ny. Tan Inge Kurniawan melawan Bank Danamon Indonesia Tbk., dkk., (*vide* Bukti T-6.c).
- d. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 885/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Br, tanggal 9 Oktober 2019, antara Jacky Risman Djuanda Putra Melawan PT. Bank CIMB Niaga, Tbk., (*vide* Bukti T-6.d).

Eksepsi Mengenai Tidak Terpenuhinya Formalitas Surat Gugatan Yang Harus Ditandatangani Oleh Pembanding Atau Kuasanya (Eksepsi Prosesuil/Processule Exceptie)

12. Bahwa dalam surat gugatan dari Para Pembanding yang diterima Terbanding hanya menyebutkan nama-nama para kuasa hukumnya tanpa ditandatangani oleh para kuasa hukum tersebut.
13. Berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR (*vide* Bukti T-4) dan Buku II Mahkamah Agung (*vide* Bukti T-9.b), ada syarat formalitas yang harus terpenuhi dalam suatu surat gugatan, yaitu ditandatangani oleh Pembanding atau kuasanya. Dengan demikian Gugatan *a quo* yang surat gugatannya tidak ditandatangani oleh kuasanya adalah surat gugatan yang tidak memenuhi formalitas.
14. Faktanya, gugatan yang telah ditandatangani oleh kuasa Para Pembanding baru disampaikan Para Pembanding dalam persidangan tanggal 20 April 2020 pada agenda persidangan pembuktian, sedangkan persidangan perkara *a quo* sendiri telah dimulai sejak tanggal 16 Oktober 2019. yang artinya gugatan yang telah ditandatangani oleh kuasa Para Pembanding setelah proses jawab-menjawab berjalan. Dengan demikian telah terang benderang faktanya Gugatan *a quo* adalah surat gugatan yang



tidak memenuhi formalitas (Eksepsi Prosesuil/*Processule Exceptie*).

Eksepsi Para Pembanding Telah Terlebih Dahulu Melakukan Cidera Janji Atau Kelalaian Melaksanakan Kewajibannya Sehingga Tidak Berhak Mengajukan Gugatan *A Quo* (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*)

15. Para Pembanding tidak berhak mengajukan Gugatan oleh karena Para Pembanding telah terlebih dahulu lalai dalam memenuhi prestasi sebagaimana Perjanjian antara Para Pembanding dan Terbanding.
16. Bahwa Para Pembanding mengakui sendiri secara tegas pada butir 1, halaman 2, Gugatan *a quo* bahwa Para Pembanding merupakan debitur Terbanding dengan jumlah pinjaman fasilitas kredit sebesar Rp. 1.698.000.000,- (*satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah*) dan jenis agunan yaitu Hak Tanggungan atas objek sengketa.
17. Bahwa Para Pembanding mengakui sendiri pada butir 4, halaman 2, Gugatan *a quo* bahwa Para Pembanding telah menunggak dan tidak dapat melakukan pembayaran atas kewajiban kredit sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit No. 008 sehingga meminta waktu perpanjangan waktu menjual obyek sengketa.
18. Berdasarkan dalil-dalil Para Pembanding di atas, terbukti bahwa hubungan hukum antara Para Pembanding dan Terbanding didasarkan pada Perjanjian Kredit No. 008, dimana Para Pembanding mengakui bahwa Para Pembanding telah lalai dalam memenuhi kewajibannya membayar angsuran hutang kepada Terbanding berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11).
19. Oleh karena Para Pembanding telah terlebih dahulu melakukan kelalaian dalam melaksanakan kewajibannya kepada Terbanding sebagaimana Perjanjian Kredit No. 008, sehingga Para Pembanding tidak berhak untuk menggugat Terbanding (*exceptio non adimpleti contractus*).

Eksepsi Mengenai Gugatan *A Quo* Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

20. Faktanya, para pihak yang turut berperan dalam proses pelelangan atas objek sengketa *a quo* adalah, sebagai berikut :
 - Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan/ Kreditur dari Penggugat;
 - Turut Tergugat III sebagai pelaksana lelang; dan
 - PT. Mutiara Auction sebagai balai lelang swasta yang ditunjuk oleh Tergugat untuk menyiapkan seluruh persyaratan untuk pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* sebagaimana



Surat Perintah Kerja No. 3036/JKT-PA/SCG/XII/2019 tanggal 6 Desember 2019 (*vide* Bukti T-14).

21. Namun oleh karena PT. Mutiara Auction sebagai balai lelang swasta yang memiliki peran dalam pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* tidak ditarik sebagai pihak atau setidaknya tidaknya sebagai Turut Tergugat maka jelas bahwa Gugatan *a quo* adalah Gugatan Kurang Pihak (*exceptio non adimpleti contractus*).

Eksepsi Mengenai Para Pembanding Tidak Memiliki Kualitas Atau Tidak Berwenang Menjadi Pihak Yang Dapat Mengajukan Gugatan A Quo (Eksepsi Diskualifikasi In Person/Exceptie Disqualificatoire)

22. Dalam provisi yang dituntut pokok Gugatan *a quo* adalah pembatalan atau penangguhan proses lelang atas hak tanggungan berupa jaminan atas tanah dan bangunan milik Para Pembanding berdasarkan Sertifikat HGB No. 00664/Serpong (*vide* Bukti T-2).
23. Berdasarkan ketentuan Pasal 27 PMK No. 27/ 2016 (*vide* Bukti T-16), maka yang diberikan kewenangan untuk mengajukan pembatalan atau penangguhan pelaksanaan lelang adalah Penjual (Terbanding) sedangkan Para Pembanding yang jelas merupakan debitur/tereksekusi yang berdasarkan Pasal 14 PMK No. 27/ 2016 tidak berwenang/ tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap proses lelang hak tanggungan. Oleh karena Para Pembanding terbukti merupakan pihak yang tereksekusi sehingga Para Pembanding tidak berwenang/tidak berhak mengajukan Gugatan untuk membatalkan atau menangguhkan proses lelang (*eksepsi diskualifikasi in person/exceptie disqualificatoire*).
24. Gugatan yang mengandung eksepsi diskualifikasi *in person/exceptie disqualificatoire* sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima adalah selaras dengan beberapa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, yaitu (a) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971, (*vide* Bukti T-5), (b) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1357K/Sip/1984, tanggal 27 Februari 1986 (*vide* Bukti T-5), (c) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2961K/Pdt/1993, tanggal 28 Mei 198 (*vide* Bukti T-5).

Gugatan A Quo Yang Diajukan Para Pembanding Adalah Gugatan Yang Kabur Dan Tidak Jelas (Obscuur Libels)

25. Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Para Pembanding adalah Gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libels*) yang akan Terbanding uraikan lebih lanjut di bawah ini.

a. Gugatan A Quo Mencampuradukan Antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dengan Gugatan Wanprestasi



Dimana Pembanding Mendalihkan Memiliki Perjanjian Dengan Terbanding Namun Mengajukan Gugatan Dengan Dasar Perbuatan Melawan Hukum Padahal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Adalah Gugatan Yang Timbul Bukan Dari Suatu Perjanjian

26. Bahwa berdasarkan perihal Gugatan dan petitum butir 4 Gugatan *a quo* tersebut Para Pembanding menuntut Terbanding dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Namun dalam posita-posita Gugatan *a quo*, Para Pembanding justru secara panjang lebar mendalihkan dan menguraikan mengenai hubungan hukum kontraktual/perjanjian diantara Para Pembanding dengan Terbanding, yaitu sebagaimana dalil Para Pembanding pada butir 1 dan butir 2, halaman 2 Gugatan *a quo*.
27. Sebagaimana dalil-dalil Para Pembanding di atas, Para Pembanding mendalihkan memiliki 2 (dua) hubungan kontraktual dengan Terbanding, yaitu (a) berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11) antara Pembanding dan Terbanding, dan (b) berdasarkan Perjanjian assesosir dari Perjanjian Kredit No. 008 tersebut, yaitu perjanjian jaminan kebendaan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 745/2013, tertanggal 17 Mei 2013, dibuat di hadapan Turut Terbanding II selaku PPAT Kabupaten Tangerang ("**APHT No. 745/2013**") (*vide* Bukti T-3).
28. Berdasarkan dalil-dalil Para Pembanding di atas, maka **Para Pembanding dan Terbanding memiliki hubungan kontraktual berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11) sebagai Perjanjian pokok dan APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3) sebagai Perjanjian assesoir-nya.**
29. Berdasarkan petitum butir 6 Gugatan *a quo*, maka Para Pembanding menuntut hal-hal terkait perikatan pinjam-meminjamnya berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11) dan hal-hal terkait perikatan penjaminannya berdasarkan APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3).
30. Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara (*vide* Bukti T-1) terdapat 2 (dua) jenis perikatan, yaitu (a) perikatan yang timbul karena persetujuan, dan (b) perikatan yang timbul karena undang-undang. **Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) dan APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3) adalah merupakan perikatan yang timbul karena persetujuan** sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara (*vide* Bukti T-1). Sedangkan di sisi lain berdasarkan Pasal 1365, 1353, dan 1352 KUHPerdara (*vide* Bukti T-1), **Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah perikatan yang timbul karena undang-undang akibat perbuatan seseorang yang melanggar hukum.**



31. Bahwa secara teori hukum, **konsekwensi hukum dari pelanggaran terhadap suatu perjanjian adalah tindakan cidera janji (wanprestasi) terhadap perjanjian, dan bukan perbuatan melawan hukum (PMH)**. Dengan demikian secara substansi perikatan yang timbul karena persetujuan dan perikatan yang timbul karena undang-undang adalah 2 (dua) hal yang berbeda, maka secara logika hukum perselisihan yang timbul didasarkan perjanjian di antara para pihak tidak dapat diajukan dengan dasar perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).
32. Dengan demikian apabila Terbanding pernah memberikan persetujuan untuk (i) memberikan keringanan pelunasan sisa hutang sebesar Rp. 1.057.971.601,-, atau (ii) Para Pembanding menjual sendiri asetnya, atau (iii) menghapus bunga dan denda, maka apabila hal tersebut tidak ditepati oleh Terbanding maka akibat hukumnya adalah Terbanding melakukan cidera janji (wanprestasi), bukan perbuatan melawan hukum.
33. Berdasarkan uraian di atas, maka Para Pembanding telah mencampuradukan tindakan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan *a quo*, hal ini mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libels*).
34. Bahwa gugatan yang didasarkan tindakan cidera janji (wanprestasi) adalah hal yang berbeda dengan gugatan yang didasarkan PMH (*onrechtmatigedaad*) dan antara keduanya tidak dapat dicampur satu sama lain dipertegas dengan pendapat dari para ahli hukum, yaitu (a) M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", hal. 455-456 (*vide* Bukti T-7), dan (b) J. Satrio, dalam bukunya "*Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*", hal. 5 dan 6 (*vide* Bukti T-19).
35. Oleh karena Pembanding mendalilkan terdapat perjanjian antara Pembanding dan Terbanding yang menimbulkan hak dan kewajiban kontraktual bagi diri Pembanding dan Terbanding, namun dalam Gugatan *a quo* Pembanding mendasarkan gugatannya pada Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) maka dengan demikian Pembanding telah mencampuradukkan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang mana hal tersebut mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi kabur (*obscuur libels*).
36. Dengan demikian menjadi terang benderang dan tidak terbantahkan lagi bahwa Pembanding dalam Gugatan *a quo* telah mencampuradukan gugatan PMH dan wanprestasi di dalam satu gugatan. Gugatan yang semacam ini sudah sepatutnya untuk dinyatakan sebagai gugatan yang kabur, sebagaimana telah dinyatakan dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI), yaitu (a) Yurisprudensi MARI No.879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 (*vide* Bukti T-15.a), (b) Yurisprudensi MARI



No.2452 K/Pdt/2009 (*vide* Bukti T-15.a), (c) Yurisprudensi MARI No.1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 (*vide* Bukti T-5).

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

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

38. Sebagaimana dikemukakan di atas, berdasarkan Perihal Gugatan dan petitum butir 4 Gugatan *a quo* tersebut Para Pengugat menuntut Terbanding dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Selain itu, Para Pembanding juga mendalilkan memiliki 2 (dua) hubungan kontraktual dengan Terbanding, yaitu berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 yang merupakan perjanjian pokok antara Para Pembanding dan Terbanding dan APHT NO. 745/2013 sebagai perjanjian assesoir-nya.
39. Dalam Gugatan *a quo*, Para Pembanding mendalilkan Perjanjian Kredit No. 008 antara Para Pembanding dan Terbanding tersebut yang dilandasi dengan itikad tidak baik karena yang membebani utang Para Pembanding dengan bunga dan denda sehingga mengandung unsur-unsur kecurangan (*bedrog*), tipu daya (*dwalling*) yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu "Hal Tertentu" dan "Sebab Yang Halal" sebagaimana dalil posita Para Pembanding pada butir 8, halaman 5, Gugatan *a quo*.
40. Dengan demikian jelas Para Pembanding mendalilkan Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11) di antara Para Pembanding dan Terbanding yang membebani utang Para Pembanding dengan bunga dan denda tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara (*vide* Bukti T-1), yaitu tidak terpenuhinya syarat "hal tertentu" dan syarat "sebab yang halal". Tidak terpenuhinya syarat "hal tertentu" dan syarat "sebab yang halal" suatu Perjanjian secara teori hukum acara perdata memberi peluang mengajukan gugatan pembatalan perjanjian. Namun dalam Gugatan *a quo* alih alih menuntut perjanjian dinyatakan batal demi hukum, Para Pembanding dalam petitum 4 Gugatan *a quo* malah menuntut Terbanding, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
41. Bahwa sebagaimana juga gugatan wanprestasi yang didasarkan hubungan kontraktual tidak dapat digabungkan dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang bukan didasarkan dari hubungan kontraktual, maka gugatan pembatalan perjanjian yang juga



didasarkan hubungan kontraktual juga tidak dapat digabungkan dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang bukan didasarkan dari hubungan kontraktual. Dengan demikian Para Pembanding telah mencampuradukkan Gugatan Pembatalan Perjanjian dengan Perbuatan Melawan Hukum sehingga mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libels*).

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

42. Berdasarkan teori hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, hal-hal yang dituntut dalam petitum harus terlebih dahulu telah diuraikan dalam bagian posita (*fundamentum petendi*), atau dengan lain perkataan harus ada sinkronisasi antara petitum dan posita (*fundamentum petendi*). Dalam gugatan *a quo*, tidak ada sinkronisasi antara posita (*fundamentum fetendi*) dan petitum karena hal yang dituntut dalam petitum tidak diuraikan dalam bagian posita (*fundamentum petendi*).
43. Dalam Gugatan *a quo* **Para Pembanding mendalilkan Perjanjian pokok, yaitu Perjanjian Kredit No. 008 antara Para Pembanding dan Terbanding bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata, yaitu "Hal Tertentu" dan "Sebab Yang Halal"** sebagaimana dalil posita Para Pembanding pada butir 8, halaman 5, sebagaimana yang telah dikemukakan di atas karena membebani utang Para Pembanding dengan bunga dan denda dilandasi dengan itikad tidak baik karena mengandung unsur-unsur kecurangan (*bedrog*), tipu daya (*dwalling*). Namun dalam petitum Gugatan *a quo*, Para Pembanding tidak menuntut pembatalan Perjanjian Kredit No. 008 tersebut.
44. Malahan dalam Gugatan *a quo*, Petitum Pembanding pada butir 5, **Para Pembanding menuntut yang dibatalkan adalah Perjanjian assesoir, yaitu APHT No. 745/2013.**
45. Bahwa oleh karena perjanjian yang didalilkan tidak memenuhi syarat sah perjanjian adalah Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11) namun yang dimintakan pembatalan adalah APHT No.745/2013 (*vide* Bukti T-3) maka hal ini mengakibatkan tidak ada sinkronisasi antara dalil posita dan petitum, sehingga jelas Gugatan *a quo* adalah Gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscur libels*).
46. Selain itu, dalam Gugatan *a quo* Para Pembanding terdapat petitum Dalam Provisi, namun dalam posita Gugatan Para Pembanding sama sekali tidak mendalilkan adanya permohonan provisi. Dengan oleh karena **permohonan provisi tidak pernah**



didalilkan dalam posita namun diminta dalam petitum mengakibatkan tidak ada sinkronisasi antara dalil posita dan petitum, sehingga jelas Gugatan *a quo* adalah Gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscur libels*).

47. Bahwa gugatan yang tidak ada sinkronisasi antara posita dan petitum adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libels*) adalah selaras dengan yurisprudensi Mahkamah Agung, yaitu (a) Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 1854 K/Pdt/1984, tanggal 30 Juli 1987 (*vide* Bukti T-15.a), (b) Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982, tanggal 8 Desember 1982 (*vide* Bukti T-15.a), (c) Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 720 K/Pdt/1997, tanggal 9 Maret 1999 (*vide* Bukti T-15.a). Selain itu, hal tersebut juga diperkuat dengan doktrin yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*" (hal. 452) (*vide* Bukti T-7).

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

48. Dalam petitum butir 4 Gugatan *a quo* Para Pembanding menuntut :
"Menyatakan bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum."
49. Bahwa dalam petitum butir 4 Gugatan *a quo* tidak jelas tindakan Terbanding, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II yang mana yang didalilkan Para Pembanding sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam dalil-dalil Gugatan *a quo*, tidak jelas tindakan yang mana yang dilakukan Terbanding bersama dengan Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II yang didalilkan Para Pembanding sebagai perbuatan melawan hukum. Dengan demikian hal tersebut mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libels*).

e. Para Pembanding Seharusnya Mendudukkan Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II Sebagai Terbanding dan Bukan Sebagai Turut Terbanding Karena Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II Diminta Dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum

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



51. Dalam Gugatan *a quo*, Pihak PPAT ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* yaitu sebagai Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II, namun dituntut untuk dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tertuang dalam petitum butir 4 Gugatan *a quo* Para Pembanding.
52. Oleh karena Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II dituntut untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka seharusnya Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II ditarik dalam perkara *a quo* sebagai Terbanding, dan bukan sebagai Turut Terbanding seperti saat ini. Dengan demikian tindakan Para Pembanding yang menuntut Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak sesuai dengan kapasitas Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II yang hanya sebagai turut Terbanding yang mana hal tersebut mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libels*)

f. Petitum Gugatan A Quo Tidak Jelas Dan Saling Bertentangan

53. Bahwa Petitum butir 5 dan 6 Gugatan *a quo* Para Pembanding saling bertentangan satu sama lain. Oleh karena yang dimintakan pembatalan adalah perjanjian assesoir, yaitu APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3) maka artinya Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11) sebagai perjanjian pokok yang tidak dimintakan pembatalannya tetap sah dan berlaku. Dengan demikian tuntutan petitum 6 yang meminta restrukturisasi kredit yang mana hutangnya tersebut didasarkan pada Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11) adalah bertentangan dengan petitum 5 yang meminta APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3) dibatalkan. Hal ini tentu saja sangat tidak jelas karena APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3) sebagai Perjanjian assesoir timbul dari adanya Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11) sebagai perjanjian pokok sehingga **bagaimana mungkin Para Pembanding meminta pembatalan APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3) namun di satu sisi Pembanding meminta agar Terbanding memberikan restrukturisasi kredit atas Perjanjian Kredit No. 008.**
54. Lebih lanjut lagi, berdasarkan petitum pada butir 4 Gugatan *a quo*, Para Pembanding menuntut agar Terbanding dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun Para Pembanding sama sekali tidak mendalilkan mengalami kerugian secara materil maupun immaterial dan Para Pembanding juga tidak menuntut ganti kerugian terhadap Terbanding.
55. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*vide* Bukti T-1) maka unsur dari pada Perbuatan Melawan Hukum yaitu adanya



kerugian. Meskipun Para Pembanding menuntut agar Terbanding dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun Pembanding tidak menuntut ganti kerugian apa pun terhadap Terbanding.

56. Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka terbukti secara jelas bahwa petitum-petitum Gugatan *a quo* merupakan petitum yang tidak jelas dan bertentangan satu sama lainnya sehingga mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi kabur (*obscuur libels*).

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

57. Gugatan terkait tanah harus menyebutkan dengan tegas batas-batas tanah sehingga gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas tanah adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas adalah selaras dengan kaedah yurisprudensi dan doktrin, yaitu (a) Yurisprudensi MA RI No. 1149K/Sip/1970 tanggal 17 April 1971 (*vide* Bukti T-15.a), (b) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 (*vide* Bukti T-15.a), (c) Doktrin yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*", halaman 449-450 (*vide* Bukti T-7).
58. Sebagaimana dalil Para Pembanding butir 2 halaman 2 Gugatan *a quo*, terang benderang faktanya bahwa Gugatan *a quo* tidak menjelaskan secara jelas dan rinci mengenai batas-batas objek sengketa. Hal ini jelas tidak dapat diterima oleh hukum oleh karena tidak memenuhi syarat formil gugatan sehingga mengakibatkan kabur dan ketidakjelasan obyek Gugatan *a quo* (*obscuur libels*).

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

59. Bahwa Para Pembanding dalam mengajukan Gugatan *a quo* mendasarkan pada Surat Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 21998 sebagaimana dalil Para Pembanding pada butir 10, halaman 7, Gugatan *a quo*.
60. Namun faktanya, berdasarkan ketentuan Pasal 76 ayat (1) butir (d) PBI No. 7/2005 (*vide* Bukti T-20), **Surat Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 telah dicabut dan tidak berlaku**, sehingga penggunaan Surat Direksi Bank Indonesia sebagai dasar hukum untuk menyatakan Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar sehingga mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libels*).



61. Lebih lanjut lagi, dalam dalil-dalil Gugatan *a quo* Para Pembanding, Para Pembanding menggunakan ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg (*vide* Bukti T-4), Pasal 1176 KUHPerdara (*vide* Bukti T-1) dan peraturan SEMA RI yang mengatur mengenai Hipotek dan Grosse Acte Hipotek.
62. Bahwa Perkara *a quo* adalah mengenai pembebanan hak tanggungan atas Objek Sengketa dimana ketentuan terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan di atur di dalam UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"). (*vide* Bukti T-21)
63. Faktanya, berdasarkan ketentuan Pasal 29 UUHT (*vide* Bukti T-21), maka ketentuan mengenai hipotik sebagaimana diatur di dalam KUHPerdara sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada ha katas tanah sudah dinyatakan tidak berlaku lagi.
64. Oleh karenanya, **ketentuan Pasal 224 HIR (*vide* Bukti T-4)/ Pasal 258 Rbg, Pasal 1176 KUHPerdara (*vide* Bukti T-1) dan peraturan SEMA RI yang mengatur mengenai Hipotek dan Grosse Acte Hipotek yang digunakan Para Pembanding sebagai dasar hukum dalam Gugatan *a quo* terbukti sudah tidak berlaku**, dimana hal ini mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libels*).

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

65. Bahwa dalil-dalil Para Pembanding pada bagian posita Gugatan *a quo* tidak menguraikan dengan jelas perbuatan-perbuatan apa saja yang dituduh yang telah dilakukan oleh Terbanding, sehingga perbuatan tersebut dikategorikan sebagai sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
66. Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi merupakan syarat dari satu perbuatan melawan hukum. Adanya hubungan kausal dapat disimpulkan dari kalimat Pasal 1365 KUHPerdara yaitu perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian. Kerugian itu harus timbul sebagai akibat dari perbuatan orang itu. Jika tidak ada perbuatan, tidak ada akibat yaitu kerugian. Dalam Gugatan *a quo* Para Pembanding hanya menuduh tanpa didukung uraian dalil maupun fakta dan unsur-unsur kesalahannya, sehingga dapat menimbulkan ketidak-jelasan tentang hubungan hukum antara perbuatan dan kerugian yang terjadi.
67. Oleh karena itu, terbukti bahwa Para Pembanding dalam Gugatan *a quo* tidak menguraikan fakta-fakta dan unsur-unsur kesalahan Terbanding dengan disertai dasar hukumnya secara jelas dan rinci,



sehingga Gugatan Pembanding yang demikian dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur (*obscuur libels*).

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

Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung menolak permohonan banding *a quo* untuk seluruhnya serta menguatkan Putusan *Judex Factie*, sebagaimana Yurisprudensi MA RI No. 195K/Pdt/1999, tanggal 20 Oktober 1995 (*vide* Bukti T-15).

DALAM POKOK PERKARA

F. Alasan Penolakan Banding Ke-4

Berdasarkan Bukti-Bukti Dan Fakta-Fakta Persidangan Terbukti Tidak Ada Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Terbanding Terhadap Pembanding

Tentang Perjanjian Yang Dipermasalahan Para Pembanding Adalah Akta Pembebanan Hak Tanggungan Yang Merupakan Perjanjian Assesoir Dari Perjanjian Kredit No. 008



1. Bahwa Obyek Sengketa dalam Gugatan *a quo* adalah mengenai agunan/jaminan berupa tanah SHGB No. 00664/Serpong yang terletak di Kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan surat ukur No. 13/Serpong/2008 tanggal 12 Februari 2008 yang dibebankan hak tanggungan berdasarkan APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1) yang mana hal tersebut juga diakui Para Pembanding secara tegas dalam Gugatan *a quo*.

Tentang Perjanjian Kredit No. 008 Adalah Perjanjian Yang Sah Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta

162. Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada butir 19 halaman 12 Memori Banding *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terbanding telah melakukan penyalahgunaan keadaan sehingga tidak ada itikad baik dalam kebebasan berkontrak.
163. Bahwa Para Pembanding memiliki hubungan dengan Terbanding berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 dimana **Para Pembanding mengakui telah menerima fasilitas kredit dari Terbanding sebesar Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah)**. Fasilitas kredit yang diterima Para Pembanding adalah kredit konsumtif, yaitu Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) X-Tra Dinamis Tipe B dengan **jangka waktu kredit adalah sejak 28 Maret 2013 sampai dengan 28 Maret 2023** (*vide* Bukti T -11 =Bukti P-1) yang mana hal tersebut juga diakui Para Pembanding secara tegas dalam posita butir 1 Gugatan *a quo*.
164. Dalam Perjanjian Kredit No. 008 telah disepakati **bunga atas kredit yang diberikan Terbanding kepada Para Pembanding sebesar 9,99% per tahun berlaku fixed 1 tahun sejak tanggal 28 Maret 2013, selanjutnya bunga bersifat mengambang (floating) sesuai tingkat suku bunga yang ditetapkan Terbanding** serta angsuran yang harus dibayarkan Para Pembanding setiap bulannya adalah sebesar Rp, 25.379.817,- (*vide* Bukti T -11 (=Bukti P-1) yang mana hal tersebut juga diakui Para Pembanding secara tegas dalam posita butir 1 Gugatan *a quo*.
165. Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T -11 (=Bukti P-1) antara Terbanding dan Para Pembanding adalah Perjanjian yang sah (*valid contract*) yang memenuhi syarat sah Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta (*vide* Bukti T-1) yang akan Terbanding uraikan lebih lanjut sebagai berikut :
 - a. **Syarat “sepakat mereka yang mengikat dirinya”**.

Pernyataan mengikatkan diri Pembanding I secara sukarela pada Perjanjian Kredit No. 008 dengan cara menandatangani Perjanjian Kredit No. 008 pada tanggal 28 Maret 2013 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) dan telah adanya persetujuan dari Pembanding II selaku istri dari Pembanding I merupakan bukti terdapat kesepakatan antara Para



Pembanding dan Terbanding untuk mengikatkan diri pada Perjanjian Kredit No. 008.

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

b. Syarat “kecakapan untuk membuat suatu perikatan”.

Perjanjian Kredit No. 008 (Bukti T-11 (=Bukti P-1)) dibuat oleh Para Pembanding sebagai debitor dan Terbanding sebagai kreditor. Pembanding I yang bernama Irfan yang merupakan orang pribadi pemegang KTP Nomor 3674012609660003 (Bukti P-7) sebagai debitor yang merupakan orang yang telah dewasa. Dalam membuat Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) , Pembanding I telah mendapat persetujuan dari istrinya, yaitu Arti Yustinah/Pembanding II, dengan turut menandatangani Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) tersebut. Sedangkan Terbanding, yaitu PT. Bank CIMB Niaga Tbk merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, didirikan berdasarkan Akta Nomor 90 tanggal 16 September 1955 di hadapan Raden Meester Soewandi (Bukti T-12.a), dahulu Notaris di Jakarta, yang mana Anggaran Dasar Terbanding terakhir diubah dengan Akta No. 40/2017 (*vide* Bukti T-12.b). Dengan demikian, menjadi terang bahwa baik Para Pembanding maupun Terbanding merupakan pihak-pihak yang cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat perjanjian untuk mengikatkan diri mereka.

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

c. Syarat “suatu hal tertentu”.

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) telah disepakati bahwa barang atau objek yang menjadi pokok persetujuan adalah fasilitas kredit KPR X-TRA Dinamis Tipe B untuk multiguna, yaitu sebesar Rp.1.698.000.000,- (*satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah*) sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 Perjanjian Kredit No. 008.

Bahwa objek perjanjian berupa fasilitas kredit KPR X-TRA Dinamis Tipe B untuk multiguna sebesar Rp.1.698.000.000,- (*satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah*)



merupakan objek yang dapat diperdagangkan sebagaimana diatur dalam Pasal 1332 KUHPerdara (*vide* Bukti T-1), dan barang yang telah ditentukan jenisnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1333 KUHPerdara (*vide* Bukti T-1). Dengan demikian dalam Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) yang telah dibuat dan disepakati oleh Para Pembanding dan Terbanding telah jelas adanya suatu hal yang tertentu yang disepakati. Berdasarkan hal tersebut maka jelas syarat "Suatu Hal Tertentu" **TELAH TERPENUHI**.

d. **Syarat "suatu sebab yang halal"**

Ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara, mengatur:

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

Ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara (*vide* Bukti T-1) dapat ditafsirkan secara *a contrario* bahwa sebab yang halal adalah sebab yang diperbolehkan oleh Undang-undang dan sebab yang tidak bertentangan dengan kesusilaan baik maupun ketertiban umum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat 3.1 Akta No. 40/2017 (*vide* Bukti T-12.b) Jo. Pasal 1 angka 2 UU Perbankan (*vide* Bukti T-23.a) Jo. Pasal 1 angka 11 UU Perbankan Jo. Pasal 5 ayat 1 UU Perbankan Jo. Pasal 6 huruf b UU Perbankan, maka Terbanding selaku bank umum yang kegiatan usahanya salah satunya adalah memberikan kredit termasuk dalam kategori **Bank Konvensional**. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan tersebut, maka bagi Bank Umum yang kegiatan usahanya berbasis Bank Konvensional dalam menyalurkan kredit akan mengenakan bunga kepada nasabah/debiturnya. **Pengenaan bunga oleh Bank yang kegiatan usahanya adalah Bank Konvensional terhadap fasilitas kredit yang diberikan kepada nasabah/debitur adalah hal yang sah (legal)** yang diatur dalam regulasi perbankan. Dengan demikian maka **tindakan Terbanding selaku Bank Konvensional dalam memberikan kredit kepada nasabah dengan mengenakan bunga merupakan tindakan yang**



dilindungi oleh undang-undang sehingga merupakan tindakan yang halal.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka syarat "Sebab yang halal"

TELAH TERPENUHI.

166. Oleh karena Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) antara Para Pembanding dan Terbanding merupakan Perjanjian yang sah (*valid contract*) yang memenuhi syarat sah Perjanjian sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara (*vide* Bukti T-1), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia mengesampingkan dan tidak mempertimbangkan dalil Para Pembanding tersebut.

Tentang Perjanjian Kredit No. 008 Telah Menyetujui Bunga Dan Denda

167. Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada butir 9 halaman 4 Memori Banding *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa jumlah hutang Para Pembanding diembel-embeli bunga dan denda.
168. Sebagaimana dikemukakan di atas, Para Pembanding **terbukti** telah menerima fasilitas kredit dari Terbanding sebesar Rp.1.698.000.000,- (*satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah*) .
169. Faktanya, ketentuan Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11) yang telah disepakati oleh Para Pembanding berdasarkan asas kebebasan berkontrak (*pacta sunt servanda*) berlaku sebagai undang-undang bagi Terbanding dan Para Pembanding yang harus dipatuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara (*vide* Bukti T-1).
170. Ketentuan Pasal 2 huruf A Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11) menyetujui :

A. FASILITAS KREDIT :

Jenis Fasilitas : Kredit Pemilikan Rumah X-Tra Dinamis
Kredit Tipe B.
Tujuan : Multiguna
Penggunaan
Besar Fasilitas : Rp.1.698.000.000,- (*satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah*)
Kredit
Jatuh Tempo : 28 Maret 2023.
Fasilitas Kredit
Bunga (%) : **9,99% per tahun berlaku fixed 1 (satu)**



tahun sejak 28 Maret 2013, selanjutnya bunga bersifat mengambang (floating sesuai tingkat suku bunga yang ditetapkan Kreditur.

*Peninjauan Suku : Setiap saat, dimulai setelah berakhirnya bunga pinjaman masa fixed 1 (satu) tahun.
Sistem : Annuity in Arrears.*

Perhitungan Bunga Denda : 0,2 % (nol koma dua puluh pesen) dari Keterlambatan angsuran tertunggak perhari, minimal Rp. 50.000,-“

Denda :

Pembayaran

Dipercepat

Pembayaran sebagian sisa pinjaman/ seluruh pinjaman

- Pinjaman kurang atau sama dengan 1 tahun : dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) dari Outstanding yang dibayar.*
- Pinjaman lebih dari 1 tahun : dikenakan denda sebesar 1% (satu persen) dari Outstanding yang dibayar.*

171. Ketentuan Pasal 2 huruf C Perjanjian Kredit No. 008 (vide Bukti T-11) menyetujui:

“Pembayaran Kembali :

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

172. Ketentuan Pasal 8 ayat (1) Perjanjian Kredit No. 008 (vide Bukti T-11), menyatakan :

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

173. Bahwa sesungguhnya berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Perjanjian Kredit No. 008 (vide Bukti T-11) antara Para Pembanding dan Terbanding telah menyetujui Perjanjian Kredit No. 008 tunduk dan merupakan satu kesatuan dengan Syarat dan Ketentuan Umum Kredit Bank CIMB Niaga Tahun 2011 Revisi 03 (**“SUK CIMB Niaga 2011 Rev. 03”**) (vide Bukti T-23.b).



174. Berdasarkan Pasal 2 huruf A dan C perjanjian No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1) dan Pasal 1 dan Pasal 8 SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 (*vide* Bukti T-23.b) telah terang benderang faktanya bahwa Para Pembanding dan Terbanding telah menyepakati secara tegas mengenai bunga dan denda terkait dalam pengembalian fasilitas kredit yang telah diterima Para Pembanding berupa KPR X-tra Dinamis Tipe B untuk multiguna sehingga sesuai Pasal 1338 KUHPerdara (*vide* Bukti T-1) Para Pembanding dikenakan bunga setiap melakukan pembayaran kembali setiap tanggal 28 tiap bulannya, dan dikenakan denda keterlambatan sebesar 0,2% dari angsuran tertunggak per hari, minimal Rp. 50.000,-.
175. Oleh karena Para Pembanding dan Terbanding telah menyepakati mengenai bunga dan denda keterlambatan dalam Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) berdasarkan asas kebebasan berkontrak (*pacta sunt servanda*) berlaku sebagai undang-undang maka sepatutnya dalil Para Pembanding tersebut dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung.

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

176. Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada butir 6, 7 dan 8 halaman 3 Memori Banding *a quo* yang menyatakan bahwa hutang para pembanding tidak tertentu nilainya dan jumlah hutangnya.
177. Dalam persidangan berdasarkan Pasal 2 huruf C Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) terungkap fakta bahwa Terbanding berhak menetapkan jumlah angsuran yang harus dibayar oleh Para Pembanding dengan memperhatikan tingkat suku bunga kredit yang berlaku sebagaimana ditetapkan oleh Terbanding.
178. Sebagaimana yang Terbanding kemukakan di atas, berdasarkan Pasal 8 Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) maka SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 (*vide* Bukti T-23.b) merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) dan oleh karenanya berlaku dan mengikat juga bagi Para Pembanding.
179. Berdasarkan Pasal 1 huruf j SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 (*vide* Bukti T-23.b) terungkap fakta bahwa hutang Para Pembanding terdiri dari



hutang pokok ditambah dengan bunga, denda, dan biaya-biaya lainnya yang terhutang dan wajib dibayar oleh Para Pembanding.

- 180.** Dengan demikian dalam hal Para Pembanding tidak melakukan pembayaran angsuran bulanan, maka Terbanding berwenang menetapkan jumlah hutang pokok berikut bunga dan denda keterlambatan yang jumlahnya semakin membesar dari waktu ke waktu sampai dengan dilakukan pembayaran oleh Para Pembanding.
- 181.** Berdasarkan hal di atas, maka sudah sepatutnya dalil Para Pembanding bahwa hutang Para Pembanding tidak pasti dan tidak tertentu nilainya dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Tentang Para Pembanding Telah Melakukan Cidera Janji (Wanprestasi) Terhadap Perjanjian Kredit No. 008

- 182.** Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada butir 3 halaman 2 Memori Banding *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Pembanding adalah debitur beritikad baik.
- 183.** Bahwa jangka waktu Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) adalah sejak 28 Maret 2013 dan jatuh tempo pada 28 Maret 2023 (10 tahun) sebagaimana disepakati dalam Pasal 2 huruf A Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)),
- 184.** Dengan demikian oleh karena angsuran pengembalian dilakukan tiap bulan, maka selama 10 tahun jangka waktu kredit tersebut **terbukti** Para Pembanding akan melakukan **120 kali** angsuran baru hutangnya lunas. Dengan demikian oleh karena dalam Gugatan *a quo* Para Pembanding mengakui hanya melakukan 62 kali angsuran, maka artinya Para Pembanding masih memiliki kewajiban 58 kali angsuran lagi kepada Terbanding.
- 185.** Dalam persidangan berdasarkan pengakuan Para Pembanding dalam butir 4 Gugatan *a quo* terungkap fakta bahwa Para Pembanding mengalami kesulitan keuangan sejak 28 Juni 2018 sehingga tidak dapat melakukan angsuran pengembalian kredit. Dengan demikian sesuai Pasal 2 huruf C Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-9)) bahwa angsuran pembayaran kembali yang seharusnya dilakukan tiap bulannya setiap tanggal 28, maka berdasarkan pengakuan Para Pembanding tersebut



terungkap fakta sejak tanggal 28 Juni 2018 Para Pembanding sudah tidak melakukan angsuran pengembalian kredit maka berdasarkan Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 19 ayat (1) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03, **Para Pembanding telah melakukan cidera janji terhadap Perjanjian Kredit No. 008 (vide Bukti T-11 (=Bukti P-1)) dan SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 (vide Bukti T-23.b).**

186. Bahwa perhitungan hutang berupa total hutang pokok, bunga, dan denda terutang yang terdapat dalam pembukuan atau catatan Terbanding merupakan bukti yang sah dan mengikat tentang besarnya hutang sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (2) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 (vide Bukti T-23.b).

187. Faktanya, berdasarkan Pasal 10 ayat (4) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 (vide Bukti T-23.b) maka setiap pembayaran yang dilakukan oleh Para Pembanding akan diperhitungkan terlebih dahulu untuk biaya, lalu baru kemudian untuk pembayaran denda, selanjutnya untuk pembayaran bunga, dan terakhir baru untuk pembayaran hutang pokok.

188. Bahwa Pembanding mendalilkan sejak 28 Juni 2018 mengalami kesulitan pembayaran yang artinya pembayaran angsuran terakhir kali yang dilakukan Para Pembanding adalah pada 28 Mei 2018 dan setelahnya tidak ada pembayaran yang dilakukan Pembanding. Berdasarkan catatan Terbanding No. posisi *outstanding* Para Pembanding per 23 Juli 2019 sebagaimana Surat No. 1688/JKT-PA/SCG/VII/2019 perihal somasi-1, tertanggal 23 Juli 2019 (vide Bukti T-24.a) mengungkap fakta-fakta sebagai berikut :

(a) Hutang pokok sebesar Rp. 1.057.971.600,91,-.

(b) Bunga sebesar Rp. 143.535.950,01,-.

(c) Denda keterlambatan sebesar Rp. 120.547.751,68,-.

Total Rp. **Rp. 1.322.055.302,60,-**

189. Berdasarkan Perjanjian No. 008 (vide Bukti T-11 (=Bukti P-1)) dan Somasi-1 di atas (vide Bukti T-24.a) serta pengakuan Para Pembanding dalam butir 4 Gugatan *a quo*, terungkap fakta bahwa pembayaran utang pokok yang telah dilakukan Pembanding sampai dengan 28 Mei 2018 hanya sebesar **Rp. 640.028.399,09,-**. Nilai tersebut adalah hasil pengurangan dari hutang awal dikurangi sisa hutang pokok, yaitu sebesar Rp. 1.698.000.000 – Rp. 1.057.971.600,91 = **Rp. 640.028.399,09,-**. Setelah 28 Juni 2018,



outstanding hutang Para Pemanding kepada Terbanding semakin bertambah karena tidak ada pembayaran apapun sehingga denda dan bunga semakin bertambah.

- 190.** Oleh karenanya dalil Pemanding yang menyatakan telah melakukan pengembalian hutang pokok sebesar Rp. 1.573.548.654- tidak terbukti dan sepantasnya dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*.
- 191.** Dengan demikian Para Pemanding adalah debitur yang tidak beritikad baik dan tidak kooperatif, dimana faktanya Para Pemanding tidak melaksanakan kewajibannya yang disepakatinya dalam Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=BuktiP-1)). Oleh karenanya sesuai kewenangannya menentukan besar hutang Para Pemanding berdasarkan Pasal 7 ayat (2) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 (*vide* Bukti T-23.b) maka Terbanding telah mengirimkan surat peringatan atau somasi atas jumlah hutang yang semakin membengkak dari waktu ke waktu kepada Para Pemanding sebagai berikut :
- a. Surat No. 1688/JKT-PA/SCG/VII/2019 perihal somasi-1, tertanggal 23 Juli 2019 (*vide* Bukti T-24.a) yang meminta Para Pemanding meminta Para Pemanding untuk segera membayar lunas secara seketika dan sekaligus seluruh tunggakan/hutang kepada Terbanding sebesar **Rp. 1.322.055.302,60,-** yang terdiri dari :
 - (a) Hutang pokok sebesar Rp. 1.057.971.600,91,-.
 - (b) Bunga sebesar Rp. 143.535.950,01,-.
 - (c) Denda keterlambatan sebesar Rp. 120.547.751,68,-.
 - b. Surat No. 2334/JKT-PA/SSCG/IX/2019 perihal Somasi-II, tertanggal 24 September 2019 (Bukti T-24.b) yang meminta Para Pemanding meminta Para Pemanding untuk segera membayar lunas secara seketika dan sekaligus seluruh tunggakan/hutang kepada Terbanding sebesar **Rp. 1.385.008.694,02,-** yang terdiri dari :
 - (a) Hutang pokok sebesar Rp. 1.057.971.600,91,-.
 - (b) Bunga sebesar Rp. 163.800.487,55,-.
 - (c) Denda keterlambatan sebesar Rp. 163.236.605,56,-.
 - c. Surat No. 2462/JKT-PA/SCG/X/2019 perihal Somasi – III tertanggal 9 Oktober 2019 (Bukti T-24.c) yang meminta Para Pemanding untuk segera membayar lunas secara seketika dan sekaligus seluruh



tunggakan/hutang kepada Terbanding sebesar **Rp. 1.401.033.975,17,-** yang terdiri dari :

- (a) Hutang pokok sebesar Rp. 1.057.971.600,91,-.
- (b) Bunga sebesar Rp. 168.607.889,14,-.
- (c) Denda keterlambatan sebesar Rp. 174.454.485,12,-.

- 192.** Dengan demikian, berdasarkan Somasi -1 s.d Somasi -3 (*vide* Bukti T-24.a, Bukti T-24.b, dan Bukti T-24.c) telah terang benderang faktanya bahwa hutang pokok Para Pembanding telah jelas dan tertentu nilainya, yaitu sebesar Rp. 1.057.971.600,91,-. Sedangkan yang terus berubah adalah variabel jumlah bunga dan denda keterlambatan yang semakin lama semakin bertambah karena terbukti tidak ada pembayaran yang dilakukan Para Pembanding. Dengan demikian jelas bahwa tindakan Terbanding menambahkan bunga dan denda keterlambatan dalam somasi-somasinya kepada Para Pembanding adalah tindakan yang sah dan berdasar hukum.
- 193.** Dengan tidak dilaksanakannya kewajiban angsuran pengembalian kredit sesuai Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (= Bukti P-1)) dan telah adanya somasi yang merupakan akta lalai maka sesuai ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara (*vide* Bukti T-1) di atas maka **telah terbukti** bahwa **PARA PEMBANDING TELAH MELAKUKAN CIDERA JANJI (WANPRESTASI) TERHADAP PERJANJIAN KREDIT NO. 008** (*vide* Bukti T-11 (= Bukti P-1)).

Tentang APHT Adalah Perjanjian Accesoir Yang Sah Dari Perjanjian Kredit No. 008 Dan Juga Telah Memenuhi Syarat Sah Perjanjian Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara

- 194.** Berdasarkan Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) maka telah terang benderang faktanya bahwa objek yang menjadi jaminan atas hutang Pembanding kepada Terbanding adalah tanah dan Bangunan yang terletak di BSD Sektor IX The Green Blok F3 No.2 Serpong, Tangerang berikut bangunan di atasnya, dengan luas 250 meter persegi dan luas bangunan 356 meter persegi berdasarkan SHGB No. 00664/Serpong (*vide* Bukti T-2) yang diikat dengan Hak Tanggungan.
- 195.** Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UU HT dan penjelasannya (*vide* Bukti T-21) maka jelas bahwa APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3) merupakan Perjanjian ikutan/accesoir dari Perjanjian Kredit No.



008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) yang keabsahannya digantungkan dari keabsahan Perjanjian Kredit No. 008 sebagai Perjanjian pokoknya. Dengan demikian oleh karena Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) adalah perjanjian yang sah dan mengikat maka APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3) sebagai perjanjian ikutan/accesoirnya juga merupakan perjanjian yang sah dan mengikat.

196. Lebih lanjut lagi, APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3) juga telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara (*vide* Bukti T-1) sebagai berikut:

a. Syarat “sepakat mereka yang mengikat dirinya”.

Pernyataan mengikatkan diri Pembanding II secara sukarela pada APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3) dengan cara menandatangani Surat Kuasa Membebaskan hak Tanggungan pada tanggal 28 Maret 2013 dan telah adanya persetujuan dari Pembanding I selaku suami dari Pembanding II merupakan bukti terdapat kesepakatan antara Para Pembanding dan Terbanding untuk mengikatkan diri pada APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3). Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas maka jelas syarat “sepakat mereka yang mengikat dirinya”

TERPENUHI.

b. Syarat “kecakapan untuk membuat suatu perikatan”.

Dalam menandatangani APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3), Pembanding II telah mendapat persetujuan dari suaminya, yaitu Irfan/Pembanding I. Sedangkan Terbanding, yaitu PT. Bank CIMB Niaga Tbk merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, didirikan berdasarkan Akta Nomor 90 tanggal 16 September 1955 di hadapan Raden Meester Soewandi, dahulu Notaris di Jakarta (*vide* Bukti T-12.a), yang mana Anggaran Dasar Terbanding terakhir diubah dengan Akta No. 40/2017 (*vide* Bukti T-12.b). Dengan demikian, menjadi terang bahwa baik Para Pembanding maupun Terbanding merupakan pihak-pihak yang cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat perjanjian untuk mengikatkan diri mereka. Berdasarkan hal-hal



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

c. Syarat “suatu hal tertentu”.

Berdasarkan APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3), telah dijelaskan barang atau objek yang menjadi pokok persetujuan adalah Hak Tanggungan untuk menjamin utang Para Pembanding berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 adalah tanah berdasarkan SHGB No. 00664/Serpong (*vide* Bukti T-2 (=Bukti P-2)). Dengan demikian dalam APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (=Bukti P-3)) telah jelas adanya suatu hal yang tertentu yang disepakati. Berdasarkan hal tersebut maka jelas syarat “Suatu Hal Tertentu” **TELAH TERPENUHI**.

d. Syarat “suatu sebab yang halal”

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

Tentang Tahapan Prosedural APHT No. 745/2013 Guna Pembebanan Hak Tanggungan Telah Sempurna Dengan Terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan

197. Fakta yang terungkap dalam persidangan selanjutnya adalah Pembanding dan Terbanding membuat APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (=Bukti P-3)) di Turut Terbanding II sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT (*vide* Bukti T-21), yang kemudian didaftarkan di Turut Terbanding III berdasarkan Pasal 13 UUHT. Selanjutnya Turut Terbanding III telah mengeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 11323/2013/Kabupaten Tangerang (**“Sertipikat HT”**) (*vide* Bukti T-22 (=Bukti P-3)) sebagai tanda bukti pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT.
198. Dengan terbitnya sertifikat hak tanggungan maka tahapan prosedural APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (=Bukti P-3)) guna pembebanan Hak tanggungan telah memenuhi syarat prosedural pembebanan Hak Tanggungan dan telah sempurna dengan terbitnya Sertifikat HT (*vide* Bukti T-3 (=Bukti P-3)) sebagaimana ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT (*vide* Bukti T-21).
199. Oleh karena APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (=Bukti P-3)) adalah perjanjian yang sah dan tahapan pembebanan Hak Tanggungan telah sempurna dengan terbitnya Sertifikat HT (*vide* Bukti T-22) maka sudah sepatutnya tuntutan Para Pembanding agar APHT No. 745/2013 dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia dan menguatkan Putusan A *Quo*.

Tentang APHT No. 745/2013 Hanya Mengatur Mengenai Nilai



Penjaminan Sedangkan Nilai Hutang Telah Diatur Dalam Perjanjian Kredit No. 008 Sehingga Tidak Diperlukan Akta Pengakuan Utang

200. Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada butir 4 halaman 2 dan butir 17 halaman 7 Memori Banding *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan obyek sengketa *a quo* adalah perbuatan melawan hukum karena tidak didukung dengan adanya Akta Pengakuan hutang.
201. Faktanya, sesuai ketentuan Pasal 10 UUHT dan penjelasannya, APHT No. 745/2013 (Bukti T-3 (=BuktiP-3) merupakan Perjanjian ikutan/accesoir dari Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) yang keabsahannya digantungkan dari perjanjian pokoknya, yaitu Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)). Oleh karena Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) adalah Perjanjian yang sah dan mengikat Para Pembanding dan Terbanding dan dalam Gugatan *a quo* sama sekali tidak didalilkan Perjanjian Kredit No. 008 tersebut tidak sah dan dimintakan pembatalan, maka akibat hukumnya APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (=BuktiP-3)) merupakan Perjanjian yang sah dan mengikat serta memiliki kekuatan eksekutorial dalam hal Para Pembanding cidera janji sebagaimana diatur dalam UUHT.
202. Bahwa Para Pembanding dalam perkara *a quo* terbukti telah keliru dalam menggunakan aturan yang berlaku terkait pembebanan Hak Tanggungan yang dituangkan di dalam APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (=BuktiP-3)), dimana pembebanan Hak Tanggungan sudah tidak lagi mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR (*vide* Bukti T-4)/ Pasal 258 Rbg, melainkan mengacu pada UU RI No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
203. Sebagaimana dalil Para Pembanding pada butir 8, butir 9 dan butir 14 Gugatan *a quo*, Para Pembanding mengakui menggunakan ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 Rbg, Pasal 1176 KUHPerduta dan peraturan SEMA RI yang mengatur mengenai Hipotek dan Grosse Acte Hipotek.
204. Bahwa Perkara *a quo* adalah mengenai pembebanan hak tanggungan atas objek sengketa dimana ketentuan terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan di atur di dalam UU HT.
205. Berdasarkan Pasal 29 UUHT (*vide* Bukti T-21) maka telah terang benderang bahwa ketentuan mengenai hipotik sebagaimana diatur di dalam KUHPerduta mengenai pembebanan hak



tanggungan sudah dinyatakan tidak berlaku lagi. Oleh karenanya, ketentuan Pasal 224 HIR (*vide* Bukti T-4)/ Pasal 258 Rbg, Pasal 1176 KUHPerdara (*vide* Bukti T-1) dan peraturan SEMA RI yang mengatur mengenai Hipotek dan Grosse Acte Hipotek yang digunakan Para Pembanding sebagai dasar hukum dalam Gugatan *a quo* terbukti sudah tidak berlaku.

206. Bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hal ini diatur secara tegas dalam Pasal 10 UUHT (*vide* Bukti T-21).

207. Faktanya, pembuatan APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (=Bukti P-3) antara Para Pembanding dan Terbanding didasarkan pada perjanjian pokok yaitu Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) yang telah disepakati antara Para Pembanding dan Terbanding.

208. Berdasarkan Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) telah disepakati dengan tegas letak tanah yang menjadi jaminan, yaitu berupa sebidang tanah diuraikan dalam SHGB No. 00664/Serpong (*vide* Bukti T-2) dengan luas 250 meter persegi dan luas bangunan 356 meter persegi terletak di BSD Sektor IX The Green Blok F3 No. 2, Serpong, Tangerang berikut bangunan di atasnya dengan nilai penjaminan sebesar Rp.2.122.500.000,-. Dengan demikian sepatutnya dalil Para Pembanding bahwa tanah yang dijamin tidak dinyatakan dengan tegas dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung.

209. Ketentuan Pasal 2 huruf (A) Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)), mengatur :

"A. FASILITAS KREDIT :

Jenis	Fasilitas :	Kredit Pemilikan Rumah X-Tra Dinamis
Kredit		Tipe B.
Tujuan	:	Multiguna
Penggunaan		
Besar	Fasilitas :	Rp.1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus
Kredit		sembilan puluh delapan juta Rupiah)
Jatuh	Tempo :	28 Maret 2023.
Fasilitas Kredit		



Bunga (%) : 9,99% per tahun berlaku fixed 1 (satu) tahun sejak 28 Maret 2013, selanjutnya bunga bersifat mengambang (floating sesuai tingkat suku bunga yang ditetapkan Kreditur.

Peninjauan Suku bunga pinjaman Sistem : Setiap saat, dimulai setelah berakhirnya masa fixed 1 (satu) tahun.
: Annuity in Arrears.

Perhitungan Bunga Denda : 0,2 % (nol koma dua puluh pesen) dari angsuran tertunggak perhari, minimal Rp. 50.000,-“

Denda :

Pembayaran

Dipercepat

Pembayaran sebagian sisa pinjaman/ seluruh pinjaman

- Pinjaman kurang atau sama dengan 1 tahun : dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) dari Outstanding yang dibayar.
- Pinjaman lebih dari 1 tahun : dikenakan denda sebesar 1% (satu persen) dari Outstanding yang dibayar.

- 210.** Bahwa jumlah hutang Para Pembanding yang harus dikembalikan kepada Terbanding adalah berasal dari hutang pokok ditambah bunga dan denda keterlambatan terutang sebagaimana disepakati dalam Pasal 2 dan 3 Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (= Bukti P-1)).
- 211.** Sebagaimana yang dikemukakan di atas, bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (= Bukti P-1)), Para Pembanding juga tunduk dan terikat pada SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 (*vide* Bukti T-23.b) yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit No. 008. Berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (2) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 (*vide* Bukti T-23.b) maka perhitungan hutang berupa total hutang pokok, bunga, dan denda terutang yang terdapat dalam pembukuan atau catatan Terbanding merupakan bukti yang sah dan mengikat tentang besarnya hutang.
- 212.** Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (= Bukti P-1)), SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 (*vide* Bukti T-23.b) dan Somasi III (*vide* Bukti T-24.c) terungkap fakta bahwa nilai jumlah hutang dalam Somasi III Terbanding tertanggal 9 Oktober 2019 (*vide* Bukti T-24.c) yang meminta Para Pembanding meminta Para Pembanding untuk segera membayar lunas secara seketika dan sekaligus seluruh tunggakan/hutang kepada Terbanding sebesar



Rp. 1.401.033.975,17,- yang terdiri dari (a) Hutang pokok sebesar Rp. Rp. 1.057.971.600,91,-, (b) Bunga sebesar Rp. 168.607.889,14,- dan (c) Denda keterlambatan sebesar Rp. 174.454.485,12- adalah jumlah hutang yang sah dan mengikat Para Pembanding. Bahwa saat ini pun nilai tersebut semakin membesar karena terbukti tidak ada pembayaran yang dilakukan Para Pembanding sehingga bunga dan denda keterlambatan juga terus bertambah. Dengan demikian sudah sepatutnya dalil Para Pembanding seharusnya nilai jumlah utang dituangkan dalam Akta Pengakuan Hutang dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung.

213. Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) UUHT (*vide* Bukti T-21) telah terang benderang faktanya bahwa ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT merupakan syarat dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan bukan mengatur mengenai Akta Pengakuan Hutang. Dengan demikian sepatutnya dalil Para Pembanding bahwa APHT No. 745/2013 (Bukti T-3 (=Bukti P-3) bertentangan dengan Pasal 11 UUHT dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung.

214. Berdasarkan APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (=Bukti P-3)) dan Pasal 11 UUHT (*vide* Bukti T-21) telah menjadi terang benderang bahwa APHT No. 745/2013 telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 UUHT dimana telah termuat hal-hal sebagai berikut :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (=Bukti P-3));
- b. Domisili pihak-pihak adalah sebagai berikut :

Keterangan :

- Butir a halaman 4 APHT NO. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (=Bukti P-3)), menyatakan :

"Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 April 2013 Nomor 94 Nomor 94, yang dibuat dihadapan Nyonya Natalia Lini Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, sebagai Kuasa dari dan oleh karena itu sah bertindak untuk dan atas nama :

-Tuan IRFAN, lahir di Langsa, pada tanggal 26 September 1966, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Tangerang, Serpong Bellagio F.3 Nomor 2 Bumi Serpong Damai, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 005, Kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik



Indonesia Nomor Induk Kependudukan 3674012609660003, yang masa berlakunya sampai dengan tanggal 26 September 2017.

- Dalam pemberian kuasa mana telah mendapat persetujuan dari istri sah satu-satunya yaitu Nyonya Arti Yustinah, lahir di Jakarta, padal tanggal 6 April 1973, Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal bersama dengan suaminya tersebut di atas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia Nomor Induk Kependudukan 3674014604730002 yang masa berlakunya sampai dengan tanggal 26 April 2017.
- Satu dan lain sebagaimana ternyata dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut di atas.
- Butir b halaman 4 APHT NO. 745/2013 (vide Bukti T-3 (=Bukti P-3)), menyatakan :
"Untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan.
-Selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pihak Kedua."

Berdasarkan uraian isi pada butir a dan b APHT No. 745/2013 di atas, maka terbukti bahwa APHT No. 745/2013 (vide Bukti T-3 (=Bukti P-3)) telah menguraikan secara jelas terkait nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan dimana para pihak di dalam APHT No. 745/2013 (vide Bukti T-3 (=Bukti P-3)) sesuai dengan para pihak yang terdapat di dalam Perjanjian Kredit No. 008 (vide Bukti T-11 (=Bukti P-1)) yaitu Para Pembanding dan Terbanding, dengan demikian syarat sebagaimana ketentuan Pasal 11 butir a dan b UUHT **telah terpenuhi**,

- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1) UUHT.
- d. Nilai tanggungan;

Keterangan :

Paragraf 2 halaman 5 APHT No. 745/2013 (vide Bukti T-3 (=Bukti P-3)), menyatakan :

"Para Pihak menerangkan :



- bahwa oleh Pihak Kedua dan Tuan IRFAN, selaku Debitor telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan:
 - Akta Perjanjian Kredit No. 008 dibuat dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 28 Maret 2013 nomor 008/NKR/BGR/III/13, yang aslinya telah diperlihatkan kepada saya, Pejabat.
- bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitor sejumlah Rp. 1.698.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilanpuluh delapan juta rupiah) berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (pertama) sebesar Rp. 2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua.....”

Berdasarkan uraian isi pada paragraf 2 halaman 5 APHT No. 745/2013 (vide Bukti T-3 (=Bukti P-3)) di atas, maka terbukti bahwa APHT No. 745/2013 (vide Bukti T-3 (=Bukti P-3)) telah menguraikan secara jelas dan lengkap mengenai penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin yaitu berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 antara Para Pembanding dan Tegugat dengan Nilai penjaminan tanggungan yaitu sebesar Rp. 2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 008, dengan demikian, maka syarat sebagaimana Pasal 11 butir (c) dan (d) UUHT (vide Bukti T-21) telah terpenuhi.

e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Keterangan :

Paragraf akhir halaman 5 APHT No. 745/2013 (vide Bukti T-3 (=Bukti P-3)), menyatakan :

“...dengan ini menyatakan menerimaya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan-



peraturan pelaksanaannya atas obyek berupa 1 (sebidang) hak atas tanah yang diuraikan di bawah ini :

- Hak Guna Bangunan Nomor 00664/Serpong, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Februari 2008 Nomor 13/ Serpong/2008 seluas 250 m² (dua ratus lima puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.04.05.10.00965 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor Objek Pajak NOP) : 36.76.050.007.002.1985.0 terletak di :
 - Propinsi : Banten,-
 - Kota : Tangerang,-
 - Kecamatan :Serpong,-
 - Kelurahan : Serpong,-
 - Jalan : Blok F.03 Nomor 02 (Sektor IX)
 - Terdaftar atas nama : IRFAN,-

Berdasarkan uraian paragraf akhir halaman 5 APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (=Bukti P-3)) di atas, maka terbukti bahwa APHT No. 745/2013 telah menguraikan secara jelas dan lengkap mengenai objek hak tanggungan yaitu berupa sebidang tanah seluas 250 m² sesuai SHGB Nomor 00664/Serpong. Dengan demikian, syarat APHT No. 745/2013 sebagaimana Pasal 11 butir (e) UUHT **telah terpenuhi**.

215. Berdasarkan uraian-uraian di atas, oleh karena APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (=Bukti P-3)) telah memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Pasal 10 dan Pasal 11 UUHT (*vide* Bukti T-21) sehingga pembebanan hak tanggungan mengikat secara sah bagi para pihak *in casu* Para Pembanding dan Terbanding. Oleh karenanya sudah selayaknya Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung menolak tuntutan Para Pembanding terkait pembatalan APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (=Bukti P-3)) sebagaimana petitum butir 5 dan menolak permohonan banding *a quo* untuk seluruhnya.

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

216. Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada butir 6,7 dan 8 halaman 3 Memori Banding *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa jumlah hutang dalam nilai



penjamin APHT tidak sesuai dengan dalam Perjanjian Kredit No. 008.

- 217.** Bahwa faktanya APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (=Bukti P-3)) adalah perjanjian yang sah yang disepakati oleh Para Pembanding. Dengan demikian sesuai asas konsensualisme dalam hukum perdata maka sesuai Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara (*vide* Bukti T-1) Para Pembanding sendiri yang menyepakati dan mengikatkan dirinya bahwa nilai Obyek Sengketa yang dijaminkannya adalah sebesar Rp. 2.122.500.000,-.
- 218.** Sebagaimana yang dikemukakan di atas, berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) di atas, maka Para Pembanding dan Terbanding telah sepatat mengenai besaran nilai penjaminan atas Objek Sengketa yaitu sebesar Rp.2.122.500.000,- (*dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah*),
- 219.** Berdasarkan Jurnal Akta (*vide* Bukti T-25) maka terungkap fakta bahwa Bank telah menerapkan prinsip-prinsip perbankan yaitu 5C, termasuk di dalamnya terkait besaran nilai jaminan dimana nilai jaminan sewajarnya adalah 125% yang bertujuan untuk mengcover seluruh pinjaman.
- 220.** Dengan demikian tindakan Terbanding menetapkan nilai jaminan atas objek sengketa yaitu sebesar Rp.2.122.500.000,- (*dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah*), yang diperoleh dari perhitungan $125\% \times \text{Rp.1.698.000.000,-}$ (Nilai Fasilitas Kredit yang dijamin) = Rp.2.122.500.000,- adalah tindakan yang sah karena terhadap nilai penjaminan tersebut telah disetujui dan disepakati oleh Para Pembanding sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 008.
- 221.** Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1) dan SUK CIMB Rev. 03 (*vide* Bukti T-23.b) terungkap fakta bahwa dengan bunga 9,99% per tahun maka per tahun Para Pembanding membayar bunga sebesar $9,99\% \times \text{Rp.1.698.000.000,-}$, yaitu sebesar Rp. 169.630.200,-/tahunnya. Apabila disamaratakan bunga yang harus dibayarkan adalah sama rata yaitu 9,99% selama jangka waktu kredit (10 tahun), maka total bunga yang harus dibayarkan Para Pembanding adalah sebesar Rp. 1.696.302.000,-. Dengan demikian artinya perhitungan total hutang pokok ditambah bunga selama jangka waktu yang seharusnya diterima Terbanding adalah $\text{Rp.1.698.000.000} + \text{Rp. 1.696.302.000} = \text{Rp. 3.394.302.000,-}$. dengan demikian jumlah penjaminan Hak Tanggungan sebesar Rp.2.122.500.000,- masih lebih kecil daripada perhitungan total hutang pokok ditambah bunga selama jangka waktu yang seharusnya diterima Terbanding sebesar Rp. 3.394.302.000,-.



222. Sebagaimana dikemukakan di atas, dalam Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 008 No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)), dinyatakan:
- Fasilitas kredit yang dijamin sebesar Rp.1.698.000.000,-
 - Nilai Penjaminan sebesar Rp.2.122.500.000,-
 - Nilai Jaminan sebesar Rp. 2.427.000.000,-
223. Dalam huruf c Sertifikat HT (*vide* Bukti T-22) dinyatakan :
- "Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah :*
- Rp.2.122.500.000,- (dua milyar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah)*
224. Saat ini terbukti tidak ada pembayaran angsuran apapun yang dilakukan Para Pembanding sehingga nilai *outstanding* hutang Para Pembanding karena bunga dan denda keterlambatan juga semakin membengkak dari waktu ke waktu, yang dapat saja melebihi nilai penjaminan sebesar Rp. 2.122.500.000,- padahal nilai tanah tersebut sebesar Rp. 2.427.000.000,-.
225. Dengan demikian artinya dalam hal Terbanding mengeksekusi Hak Tanggungan dan I terjual sesuai nilai tanah yaitu sebesar Rp. 2.427.000.000,- dan hutang Para Pembanding adalah sebesar Rp. 1.401.033.975,17,- sebagaimana termuat dalam Somasi III (Bukti T-24.c) maka Terbanding hanya bisa mengambil sebesar jumlah *outstanding* yaitu Rp. 1.401.033.975,17,- sedangkan sisanya sebesar \pm Rp 1 Milyar harus diserahkan kepada Para Pembanding. Dengan demikian artinya tidak seluruh nilai penjaminan sebesar Rp.2.122.500.000,-, akan diambil seluruhnya oleh Terbanding.
226. Demikian juga sebaliknya, apabila hutang Para Pembanding terus membengkak karena bunga dan denda keterlambatan hingga melebihi nilai penjaminan hak tanggungan sebesar Rp. 2.122.500.000,-, maka yang dapat diambil oleh Terbanding hanya sampai dengan jumlah maksimal nilai penjaminan sebesar Rp. 2.122.500.000,-.
227. Berdasarkan hal-hal yang Terbanding uraikan di atas, maka sudah sepatutnya dalil Para Pembanding yang tidak terima nilai penjaminan dalam APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (=Bukti P-3)) lebih besar daripada nilai fasilitas kredit dalam Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=BuktiP-1)) dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia. Pengadilan Tinggi bandung

Tentang APHT No. 745/2013 Yang Telah Ditindaklanjuti Dengan



Pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan Memiliki Kekuatan Eksekusitorial

228. Sebagaimana uraian-uraian di atas, pembebanan hak tanggungan atas objek sengketa antara Para Pembanding dan Terbanding telah sesuai dengan ketentuan UUHT, dimana didahului dengan adanya kesepakatan sebagaimana Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=BuktiP-1)), pembuatan APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (=Bukti P-3)) di Turut Terbanding I, yang kemudian didaftarkan di Turut Terbanding III berdasarkan Pasal 13 UUHT dimana oleh Turut Terbanding III telah dikeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 11323/2013 Kabupaten Tangerang (*vide* Bukti T-22).
229. Berdasarkan Pasal 14 UUHT (*vide* Bukti T-21) dan Sertipikat HT (*vide* Bukti T-22) terungkap fakta bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* telah terbit Sertifikat HT yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", maka jelas dan terang benderang Sertifikat HT (*vide* Bukti T-22) memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian Terbanding selaku pemegang Hak Tanggungan atas tanah objek sengketa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008, APHT No. 745/2013 dan Sertipikat HT berdasarkan hukum memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan atau Objek Sengketa oleh karena Para Pembanding selaku debitor telah cidera janji/lalai dalam melaksanakan kewajiban membayar angsuran terhadap Terbanding.
230. Bahwa Sertifikat HT merupakan pengganti dari Grosse Akte Hypotheek sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (3) UUHT (*vide* Bukti T-21) sehingga dalil Para Pembanding seharusnya dibuat surat hipotik dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung.
231. Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka terbukti bahwa tuntutan Para Pembanding mengenai pembatalan pembebanan hak tanggungan terhadap obyek sengketa tidak memiliki kekuatan hukum eksekutorial adalah tidak berdasar sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung menolak tuntutan Para Pembanding tersebut.

Tentang Terbanding Dapat Mengeksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan APHT No. 745/2013 Dan Sertifikat HT Dengan Wanprestasinya Para Pembanding Sehingga Proses Lelang atas



Objek Sengketa/Objek Hak Tanggungan Telah Sesuai Dengan Hukum yang Berlaku

- 232.** Sebagaimana yang Terbanding kemukakan di atas, fakta persidangan membuktikan Para Pembanding telah cidera janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1) karena hanya melakukan 62 kali angsuran dari 120 kali angsuran yang disepakati dalam Perjanjian Kredit No. 008. Lebih lanjut lagi, Terbanding juga telah beberapa kali menyampaikan somasi sehingga sesuai Pasal 1238 KUHPerdara (*vide* Bukti T-1) maka Para Pembanding telah cidera janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1).
- 233.** Bahwa Terbanding selaku pemegang Hak Tanggungan atas tanah objek sengketa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1), APHT No. 745/2013 2013 (Bukti T-3 (=Bukti P-3)) dan Sertipikat HT, memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan yakni Objek Sengketa oleh karena Pembanding selaku debitor telah cidera janji/lalai dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana termuat dalam (*vide* Pasal 6 UUHT Jo. Pasal 14 UUHT Jo. Pasal 20 ayat 1 UUHT (*vide* Bukti T-21), dan Sertipikat HT (*vide* Bukti T-22).
- 234.** Dengan demikian oleh karena Para Pembanding telah terbukti cidera janji (wanprestasi) maka secara hukum Terbanding dapat mengeksekusi Hak Tanggungan dengan cara pelelangan di muka umum.
- 235.** Bahwa Terbanding sebagai penerima hak tanggungan yang telah mendapatkan kuasa untuk menjual dari Para Pembanding, berhak untuk melakukan eksekusi penjualan lelang atas objek hak tanggungan atau objek sengketa tanpa melalui pengadilan oleh karena Para Pembanding tidak melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pembayaran angsuran (*vide* Pasal 2 Butir (4) APHT No. 745/2013 (Bukti T-3 (=Bukti P-3)), Pasal 6 UUHT Jo. Pasal 14 UUHT Jo. Pasal 20 ayat 1 UUHT (*vide* Bukti T-21), dan Sertipikat HT (*vide* Bukti T-22).
- 236.** Lebih lanjut, oleh karena Para Pembanding terbukti telah ingkar janji/wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti T-9), maka Terbanding melakukan upaya hukum eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan objek hak tanggungan *in casu* objek sengketa dengan cara penjualan melalui Turut Terbanding III sebagaimana ketentuan Pasal 6 Jo Pasal 14 Jo Pasal 20 ayat 1 UUHT (*vide* Bukti T-21).



237. Berdasarkan uraian di atas, maka proses permohonan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa yang dilakukan oleh Terbanding melalui Turut Terbanding III jelas-jelas telah sesuai dengan hukum yang berlaku sehingga sepatutnya dalil Para Pembanding yang meminta Turut Terbanding III untuk tidak menerima permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa atas permintaan Terbanding serta Turut Terbanding IV tidak menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan lelang eksekusi Hak Tanggungan dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung.

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

238. Bahwa Surat Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 telah dicabut dan tidak berlaku berdasarkan Pasal 76 ayat (1) butir (d) PBI No. 7/2005) (*vide* Bukti T-13.a), sehingga Surat Direksi Bank Indonesia yang menjadi dasar Para Pembanding menyatakan Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum, sehingga sepatutnya dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung.

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

239. Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada butir 10 halaman 4 Memori Banding *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pembanding telah mengajukan berkomunikasi dengan Terbanding terkait permohonan restrukturisasi kredit tapi ditolak oleh Terbanding.
240. Terbanding tidak pernah menerima Surat Permohonan Restrukturisasi Kredit dari Para Pembanding sebelum Gugatan *a quo* diajukan, dimana Para Pembanding baru mengajukan permohonan restrukturisasi kredit dalam proses mediasi perkara *a quo* atau setelah Gugatan *a quo* didaftarkan (*vide* Bukti P-5).
241. Sebagaimana yang Terbanding kemukakan di atas, ketentuan terkait dengan Restrukturisasi Kredit tidak mengacu pada Surat Direksi Bank



Indonesia nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 sebagaimana yang didalilkan oleh Para Pembanding oleh karena terbukti bahwa ketentuan tersebut telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Saat ini, ketentuan mengenai restrukturisasi kredit yang berlaku adalah mengacu pada:

- a. Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum ("**PBI No.14/ 2012**") (*vide* Bukti T-13.a);
- b. Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/28/DPNP tahun 2013 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum ("**SE BI No. 15/2013**") (*vide* Bukti T-13.b);
- c. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati-hatian dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum ("**POJK No. 11/2015**") (*vide* Bukti T-13.c).

242. Pemberian restrukturisasi kredit dari Bank *in casu* Terbanding selaku kreditur kepada Debitur *in casu* Para Pembanding merupakan **Hak dari Terbanding dan bukan merupakan kewajiban**, sehingga permohonan restrukturisasi yang diajukan debitur dapat disetujui bank apabila memenuhi syarat kumulatif yang seluruhnya harus terpenuhi, yaitu :

- a. Debitur mengalami kesulitan melakukan pembayaran pokok dan/atau bunga; dan,
- b. Debitur dinilai memiliki prospek usaha yang bagus.

(*vide* Pasal 52 PBI No.14/2012 (Bukti T-13.a) dan Bagian XI SE BI No. 15/2013 (Bukti T-13.b))

243. Berdasarkan ketentuan Pasal 52 PBI No.14/2012 (*vide* Bukti T-13.a) dihubungkan dengan pengakuan Para Pembanding pada butir 4 halaman 3 Gugatan *a quo* dan butir 1 halaman 3 Repliknya bahwa Para Pembanding telah mengalami kesulitan keuangan dan **ingin berhijrah meninggalkan riba**, maka jelas bahwa restrukturisasi kredit Para Pembanding tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 52 PBI No. 14/2012, yaitu :

- a. Para Pembanding mengalami kesulitan keuangan yang artinya Para Pembanding tidak memiliki prospek usaha bagus. Lebih lanjut lagi,



kredit yang diberikan kepada Para Pembanding adalah kredit konsumtif, yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR), bukan kredit produktif seperti kredit modal kerja kerja. Dengan demikian tentunya kredit konsumtif seperti KPR tidak memenuhi syarat “memiliki prospek usaha bagus” karena tujuannya adalah untuk kegiatan konsumtif.

b. Ingin berhijrah meninggalkan riba, artinya Para Pembanding tidak mau lagi membayar bunga dan denda keterlambatan. Dengan demikian Para Pembanding telah mengingkari kesepakatan dalam Perjanjian Kredit No. 008 yang telah menyepakati bunga dan denda keterlambatan.

244. Dengan demikian Para Pembanding tidak memiliki itikad baik dalam memenuhi kewajibannya dimana Para Pembanding yang selalu menghindar, tidak pernah menanggapi surat somasi atau peringatan dari Terbanding dan mengajukan dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada yang tidak dapat dipertanggung jawabkan.

245. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 4 POJK No. 11/2015 (*vide* Bukti T-13.c), maka bentuk-bentuk restrukturisasi kredit hanya berupa: (a) penurunan suku bunga Kredit, atau; (b) perpanjangan jangka waktu Kredit, atau; (c) pengurangan tunggakan bunga Kredit, atau; (d) pengurangan tunggakan pokok Kredit, atau; (e) penambahan fasilitas Kredit, atau; (f) konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

246. Sedangkan bentuk restrukturisasi yang diminta Para Pembanding adalah sebagaimana termuat dalam butir 6 Petitum Para Pembanding, yaitu :

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

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

247. Bahwa sesuai ketentuan hukum yang berlaku tidak ada bentuk restrukturisasi kredit berupa debitur (Para Pembanding) menjual sendiri asetnya yang menjadi jaminan pihak bank, sehingga permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan oleh Terbanding dalam Gugatan *a quo* bertentangan dengan ketentuan Pasal 1 ayat 4 POJK No. 11/2015. Dengan demikian sudah sepatutnya dalil tersebut dikesampingkan dan tidak



dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung.

248. Berdasarkan hal-hal yang telah Terbanding uraikan di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung menolak permohonan banding *a quo* untuk seluruhnya.

Tentang Tidak Adanya Penyalahgunaan Keadaan Terkait Kesepakatan Dalam Perjanjian Kredit No. 008

249. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada butir 19 Memori Banding *a quo* terkait penyalahgunaan keadaan.
250. Bahwa tidak benar Para Pembanding meminta pelunasan hutang pokok secara bertahap. Sebagaimana yang Terbanding kemukakan di atas, yang diinginkan Para Pembanding adalah (i) keringanan pelunasan sisa hutang pokok di bawah baki debit SLIK, (ii) menjual sendiri jaminannya, dan (iii) menghapus denda dan bunga (*vide* Bukti P-5).
251. Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) adalah keadaan dimana seseorang dapat memaksa orang lain menyepakati suatu Perjanjian karena memiliki posisi tawar yang lebih tinggi sebagaimana doktrin dan yurisprudensi yang dikemukakan Para Pembanding dalam Gugatan *a quo*. Namun dalam hal ini, bukan kesepakatan yang telah terjadi yang dipermasalahkan oleh Para Pembanding, melainkan proses renegotiasi kredit Para Pembanding yang sepenuhnya tunduk kepada asas konsesualisme. Apabila tidak tercapai kesepakatan, maka hal tersebut bukan merupakan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) karena tidak ada Perjanjian yang dipaksakan Terbanding kepada Para Pembanding.
252. Lebih jauh lagi, kesepakatan mengenai bunga dan denda keterlambatan ini terdapat dalam Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1) antara Para Pembanding dan Terbanding. Dengan demikian logikanya andaikataupun benar *-quod non-* terdapat penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) sehingga Para Pembanding menyepakati bunga dan denda keterlambatan maka penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) tersebut ada dalam memperoleh kesepakatan dalam Perjanjian Kredit No. 008 sehingga dapat dimintakan pembatalan Perjanjian. Namun dalam Gugatan *a quo*, perjanjian antara Para Pembanding dan Terbanding yang dimintakan dinyatakan batal demi hukum bukan Perjanjian Kredit No. 008, melainkan Perjanjian aksesoirnya yaitu



APHT No. 745/2013 yang sama sekali tidak mengatur mengenai bunga dan denda keterlambatan, melainkan menyepakati mengenai jaminan yang sama sekali tidak didalilkan Para Pembanding terjadi penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) guna memperoleh kesepakatan Para Pembanding dalam APHT No. 745/2013 tersebut.

253. Berdasarkan hal-hal di atas maka sudah sepatutnya dalil Para Pembanding bahwa terdapat penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung.

Tentang Tidak Adanya Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Terbanding, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II

254. Berdasarkan dalil-dalil Para Pembanding baik dalam Gugatan *a quo* maupun Memori Banding *a quo*, ada 4 peristiwa hukum terpisah yang didalilkan Para Pembanding merupakan Perbuatan Melawan Hukum tidak jelas tindakan yang mana yang didalilkan Para Pembanding merupakan perbuatan melawan hukum karena peristiwa tersebut merupakan peristiwa hukum yang terpisah satu sama lain.
255. Bahwa dalam perkara *a quo* unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara tidak terpenuhi sebagai berikut :
- a. Unsur Perbuatan.
- i. Terbanding selaku Kreditur tidak memberikan restrukturisasi kredit terhadap hutang Para Pembanding karena memang tidak pernah ada permohonan restrukturisasi kredit dari Para Pembanding sehingga konsekwensinya tidak perlu ada yang ditindaklanjuti oleh Terbanding. Dengan demikian **unsur perbuatan terkait tidak diberikannya restrukturisasi kredit TIDAK TERPENUHI.**
- ii. Terbanding selaku Kreditur benar telah membuat Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) dengan Para Pembanding yang di dalamnya disepakati mengenai bunga dan denda keterlambatan. Dengan demikian **unsur perbuatan terkait Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)) yang menyepakati bunga dan denda keterlambatan TERPENUHI.**



- iii. Akta pengakuan hutang adalah pernyataan yang dibuat oleh debitur (dalam hal ini adalah Para Pembanding), bukan oleh Terbanding yang merupakan kreditur. Dengan demikian **unsur perbuatan terkait Terbanding, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II yang tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang Para Pembanding secara pasti TIDAK TERPENUHI.**
 - iv. Benar Terbanding telah melakukan upaya lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa kepada Turut Terbanding II serta mengajukan permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Dengan demikian **unsur perbuatan terkait lelang eksekusi Hak Tanggungan TERPENUHI.**
- b. Unsur perbuatan melawan hukum.
- i. Perbuatan hukum Terbanding selaku Kreditur yang tidak memberikan restrukturisasi kredit terhadap Para Pembanding **telah sesuai dengan hukum yang berlaku** oleh karena terbukti bahwa hutang Para Pembanding tidak layak dan tidak memenuhi syarat pemberian restrukturisasi kredit sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 52 PBI No. 14/2012 (*vide* Bukti T-13.a) dimana pemberian restrukturisasi kredit terhadap Para Pembanding merupakan hak mutlak dari Terbanding selaku kreditur/bank sebagaimana ketentuan Pasal 52 PBI No.14/2012 (*vide* Bukti T-13.a) Jo. Bagian XI SE BI No. 15/2013 (*vide* Bukti T-13.b). Lebih lanjut, faktanya Para Pembanding tidak pernah mengajukan permohonan restrukturisasi kredit atas hutangnya kepada Terbanding.
Berdasarkan uraian di atas, maka terbukti bahwa perbuatan hukum Terbanding telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga **unsur perbuatan melawan hukum terkait restrukturisasi kredit TIDAK TERPENUHI.**
 - ii. Perbuatan Terbanding selaku Kreditur membuat Perjanjian Kredit No. 008 yang menyepakati mengenai bunga dan denda keterlambatan merupakan kesepakatan kontraktual dengan Para Pembanding sehingga memenuhi syarat sah Perjanjian sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara (*vide* Bukti T-1).



Lebih lanjut lagi, berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat 3.1 Akta No. 40/2017 Jo. Pasal 1 angka 2 UU Perbankan Jo. Pasal 1 angka 11 UU Perbankan Jo. Pasal 5 ayat 1 UU Perbankan Jo. Pasal 6 huruf b UU Perbankan, maka Terbanding selaku bank umum yang kegiatan usahanya salah satunya adalah memberikan kredit termasuk dalam kategori **Bank Konvensional**, dimana pengenaan bunga maupun denda keterlambatan kepada nasabah/debiturnya diperbolehkan oleh hukum, oleh karenanya Perjanjian Kredit No. 008 antara Para Pembanding dan Terbanding adalah sah dan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi Para Pembanding dan Terbanding. Dengan demikian **unsur perbuatan melawan hukum terkait Perjanjian Kredit No. 008 (vide Bukti T-11 (=Bukti P-1)) yang memuat bunga dan denda keterlambatan TIDAK TERPENUHI.**

- iii. Terbanding, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang Para Pembanding sebagai Debitur secara pasti jumlahnya dan tertentu nilainya kepada Terbanding sebagai Kreditur bukan merupakan prosedur hukum pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT. Bahwa pemberian hak tanggungan antara Para Pembanding dan Terbanding telah didahului dengan adanya Perjanjian Kredit No. 008 sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT (*vide* Bukti T-21), dimana selanjutnya Para Pembanding dan Terbanding telah membuat APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (=Bukti P-3)) sebagaimana perintah Undang-Undang dalam ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT. Dengan demikian, terbukti bahwa UUHT tidak ada kewajiban untuk membuat akta pengakuan hutang. Lebih lanjut, APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (=Bukti P-3)) telah menguraikan hutang Para Pembanding terhadap Terbanding secara jelas dan lengkap sebagaimana ketentuan Pasal 11 UUHT. Dengan demikian **unsur perbuatan melawan hukum terkait akta pengakuan hutang TIDAK TERPENUHI.**
- iv. Bahwa dalam perkara *a quo* telah terbit Sertifikat HT yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN



BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, maka sesuai Pasal 14 UUHT (*vide* Bukti T-21), Sertifikat HT memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT Jo. Pasal 14 UUHT Jo. Pasal 20 ayat 1 UUHT (*vide* Bukti T-21), Terbanding selaku pemegang Hak Tanggungan atas tanah objek sengketa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11(=Bukti P-1)), APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3), dan Sertipikat HT (*vide* Bukti T-22) memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan atau Objek Sengketa dengan cara pelelangan di muka umum karena Pembanding selaku debitor telah cidera janji/lalai dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya, yaitu melaksanakan kewajiban membayar angsuran terhadap Terbanding. Dengan demikian **unsur perbuatan melawan hukum terkait pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan TIDAK TERPENUHI.**

c. Unsur ada kesalahan.

- i. Oleh karena terbukti bahwa perbuatan hukum tidak memberikan restrukturisasi kredit karena tidak ada permohonan dari Para Pembanding sehingga tidak ada yang perlu ditindaklanjuti oleh Terbanding dan hutang Para Pembanding tidak layak dan tidak memenuhi syarat pemberian restrukturisasi kredit sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 52 PBI No. 14/2012 (*vide* Bukti T-13.a), maka **unsur ada kesalahan terkait restrukturisasi kredit TIDAK TERPENUHI.**
- ii. Bahwa oleh karena Perbuatan Terbanding selaku Kreditur membuat Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11(=Bukti P-1)) yang menyepakati mengenai bunga dan denda keterlambatan merupakan kesepakatan kontraktual dengan Para Pembanding sehingga memenuhi syarat sah Perjanjian sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara (*vide* Bukti T-1), maka dengan demikian **unsur ada kesalahan terkait Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11(=Bukti P-1)) yang memuat bunga dan denda keterlambatan TIDAK TERPENUHI.**



iii. Bahwa oleh karena di dalam UUHT tidak ada kewajiban untuk membuat akta pengakuan hutang dan APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (=Bukti P-3)) telah menguraikan hutang Para Pembanding terhadap Terbanding secara jelas dan lengkap sebagaimana ketentuan Pasal 11 UUHT, maka dengan demikian **unsur ada kesalahan terkait akta pengakuan hutang TIDAK TERPENUHI.**

iv. Bahwa oleh karena sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT Jo. Pasal 14 UUHT Jo. Pasal 20 ayat 1 UUHT (*vide* Bukti T-21), Terbanding selaku pemegang Hak Tanggungan atas tanah Objek Sengketa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 008 (*vide* Bukti T-11 (=Bukti P-1)), APHT No. 745/2013 (*vide* Bukti T-3 (= Bukti P-3)), dan Sertipikat HT (*vide* Bukti T-22) memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan atau Objek Sengketa dengan cara pelelangan di muka umum karena Pembanding selaku debitor telah cidera janji/lalai dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya, yaitu melaksanakan kewajiban membayar angsuran terhadap Terbanding, maka dengan demikian **unsur ada kesalahan terkait pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan TIDAK TERPENUHI.**

d. Unsur ada kerugian.

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

e. Unsur hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

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

256. Berdasarkan uraian di atas, oleh karena terbukti bahwa Terbanding, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II tidak melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung menolak permohonan banding *a quo* untuk seluruhnya.



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

257. Bahwa Para Pembanding mengutip doktrin dan yurisprudensi sebelum diberlakukannya UU Hak Tanggungan sehingga membuktikan bahwa doktrin dan yurisprudensi tersebut sudah tidak relevan lagi dengan keadaan hukum saat ini. Oleh karenanya sudah sepatutnya doktrin dan yurisprudensi tersebut dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung.

Tentang Sita Persamaan Yang Tidak Berdasar

258. Bahwa sita persamaan hanya dapat diajukan terhadap Obyek Sengketa yang telah diletakkan sita jaminan terlebih dahulu sebagaimana diatur dalam berdasarkan Buku Pedoman MA halaman 83-85 (*vide* Bukti T-9.b). Sedangkan dalam perkara *a quo* belum pernah diletakkan sita jaminan terhadap tanah SHGB No. 00664/Serpong, sehingga tidak dapat diajukan sita persamaan terhadap tanah SHGB No. 00664/Serpong (*vide* Bukti T-2) tersebut.
259. Dalam perkara *a quo*, terhadap tanah SHGB No. 00664/Serpong (*vide* Bukti T-2) dibebankan Hak Tanggungan yang merupakan hal yang berbeda dengan sita jaminan.
260. Berdasarkan uraian tersebut maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tinggi Bandung menolak permohonan banding *a quo* untuk seluruhnya.

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

261. Bahwa dalam perkara *a quo*, yang berhutang adalah Para Pembanding kepada Terbanding sehingga **terbukti** bukan perkara hutang-piutang yang dimaksud dalam Sema, bukan merupakan gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik, bukan merupakan gugatan mengenai



tuntutan pembagian harta perkawinan, bukan merupakan gugatan yang didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan bukan merupakan gugatan mengenai *bezitsrecht*.

- 262.** Berdasarkan Sema No. 4/2001 (*vide* Bukti T-28.a), Sema No. 3/2000 (*vide* Bukti T-28.b) dan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR (*vide* Bukti T-4) maka tuntutan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) Para Pembanding patut ditolak karena bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku. Dalam hal ini Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Para Pembanding sama sekali tidak sesuai dengan ketentuan SEMA No. 3/2000 dan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Penjelasan dari Pasal 180 ayat (1) HIR di atas dan oleh karenanya, Majelis Hakim sangat patut dan beralasan hukum untuk menolak dalil dan permohonan Para Pembanding yang mendalilkan dan memohon agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun terdapat upaya hukum berupa perlawanan (*verzet*), Banding ataupun Kasasi.

Tentang Tuntutan Provisi Yang Diajukan Para Pembanding Tidak Berdasar

- 263.** Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada butir 18 halaman 7 Memori Banding *a quo* yang pada pokoknya menyatakan keberatan terhadap penolakan permohonan provisi Pembanding.
- 264.** Dalam Gugatan *a quo*, Para Pembanding sama sekali tidak mendalilkan permohonan provisi namun dalam petitum menuntut provisi yaitu (a) menyatakan Turut Terbanding III untuk tidak menerima dan memproses atau menangguhkan permintaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dari Terbanding, dan (b) Menyatakan Turut Terbanding IV untuk tidak mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
- 265.** Berdasarkan ketentuan Pasal 14, Pasal 27 dan Pasal 31 PMK No. 27/2016 (*vide* Bukti T-16) suatu proses lelang tidak dapat dibatalkan atau pun ditangguhkan oleh Debitur/Tereksekusi *in casu* Para Pembanding. Adapun yang dapat melakukan pembatalan atau penanggihan terhadap suatu proses lelang adalah pihak lain yang memiliki kepentingan dalam hal kepemilikan dan Penjual *in casu* Terbanding serta Pejabat Lelang itu



sendiri atau Turut Terbanding III dengan alasan-alasan sebagaimana diatur dalam Pasal 31 PMK No. 27/2016 di atas.

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

Berdasarkan hal-hal yang telah Terbanding uraikan dalam Kontra Memori Banding tersebut diatas, telah terang benderang faktanya bahwa Pengadilan Negeri Bogor telah tepat dalam melakukan penerapan hukum, dan telah mempertimbangkan segala fakta persidangan dikaitkan dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya, sehingga Putusan *A Quo* telah tepat, cermat dan lengkap. Oleh karena itu mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 169/Pdt.G/2019/PN.Bgr tanggal 29 Juli 2020;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi telah meneliti dan mencermati keberatan-keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat ternyata merupakan pengulangan dari Jawaban, Replik, Duplik serta tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, oleh karena itu keberatan itu harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sudah memeriksa dan meneliti berkas perkara, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor, membaca dan memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Para Penggugat dan Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding semula Tergugat yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 169/Pdt.G/2019/PN Bgr tanggal 29 Juli 2020 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa karena putusan Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar sebagaimana dipertimbangkan diatas, dimana Kontra Memori Banding hanya mendukung putusan Hakim tingkat pertama, maka dengan demikian Kontra Memori Banding tersebut dipandang telah dipertimbangkan pula dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat tetap dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Memperhatikan Pasal 136 Herziene Indonesische Reglement (HIR) dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1947 tentang Banding serta Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor, Nomor 169/Pdt.G/2019/ PN Bgr, tanggal 29 Juli 2020, yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 213 dari 221 halaman Putusan nomor 586/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat, untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah dimusyawarahkan pada hari **Kamis**, tanggal **3 Desember 2020** oleh kami **Antono Rustono, S.H., M.H.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung, sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **Herman Heller Hutapea, S.H.** dan **Walfred Pardamean, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut pada hari **Kamis** tanggal **10 Desember 2020** diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Sri Yuditiani, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, tetapi

tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim – Hakim Anggota:

Ttd

Herman Heller Hutapea, S.H.

Ttd

Walfred Pardamean, S.H.

Ketua Majelis,

Ttd

Antono Rustono, SH., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Sri Yuditiani, S.H.

Halaman 214 dari 221 halaman Putusan nomor 586/PDT/2020/PT BDG



Perincian biaya:

1. Materai PutusanRp. 6.000,-
2. Redaksi PutusanRp. 10.000,-
3. P e m b e r k a s a nRp.134.000,-
J u m l a hRp.150.000,-