



PUTUSAN

Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. Piala Jaya, Badan Hukum Perseroan Terbatas berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS) **Perseroan Terbatas PT. PIALA JAYA No. 4 tanggal 02 Desember 2015** yang dibuat oleh dan dihadapan Emmanuel Mali, S.H., M.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang dan Anggaran dasarnya telah mendapat pengesahan dari **Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-AH.01.03-0987023** tanggal 11 Desember 2015, berkedudukan di Jl. Timor Raya KM. 08, Kota Kupang, Oesapa, Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada YOHANES HERY SUSANTO, SH., dkk., beralamat di Bluru Permai H-11, Sidoarjo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Mei 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 9 Mei 2022, di bawah register Nomor: 277/LGS/SK/Pdt/2022/PN.Kpg sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **PT. Bank Mandiri (persero) Tbk C.Q Commercial Banking Center Floor Kupang**, beralamat di Jalan Urip Sumoharjo Nomor 16, Kupang, Merdeka, Kota Lama, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ANGGUN KUSUMASTUTI, S.H., dan YASSER MOAMMAR FARACHAN, S.H., dkk., Officer pada Business & Asset Litigation Department – Legal Group PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 08 Juni 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 30 Juni 2022,



dibawah register Nomor : 420/LGS/SK/Pdt/2022/
PN.Kpg, sebagai **Tergugat I**;

2. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)

Kupang, bertempat tinggal di Gedung Keuangan Negara Kupang Lantai IV, Jalan Frans Seda, Kupang, Kayu Putih, Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada AAN KURNIYANTA,S,Mn.,M.M., KOESMIDJO LEGIMIN, FURRA PISGA PEMASELA, S.H., dkk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Mei 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 14 Juni 2022, di bawah register Nomor : 384/LGS/SK/Pdt/2022/PN.Kpg, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 9 Mei 2022 dalam Register Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat (Debitur **PT. PIALA JAYA**) mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I, sejak 16 Desember 2010, seperti dimaksud dalam **Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 43, tanggal 16 Desember 2010**, yang dibuat oleh dan dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang, atas fasilitas **Kredit sebesar Rp. 32.000.000.000,- (tiga puluh dua milyar rupiah)** untuk jangka waktu 12 (dua belas) terhitung sejak tanggal **16 Desember 2010, berakhir atau jatuh tempo pada tanggal 16 Desember 2011**;
2. Bahwa, untuk menjamin pelunasan pinjaman/utang Penggugat kepada Tergugat I tersebut diatas, Penggugat telah menyerahkan jaminan Fidusia (**Non Fixed Asset**) berupa stock barang dan piutang usaha, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, tentang Jaminan Fidusia ;

Halaman 2 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Stock barang dagangan sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah)

sesuai dengan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W17-82HT.04.06.TH 2011/STD tanggal 05 Mei 2011;

2. Piutang Dagang sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah)

sesuai dengan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W17-82HT.04.06.TH 2011/STD tanggal 5 Mei 2011;

3. Bahwa, selain jaminan Fidusia (**Non Fixed Asset**) berupa stock barang dan piutang usaha tersebut diatas, Penggugat juga telah menyerahkan jaminan kebendaan, berupa beberapa bidang tanah berikut segala sesuatu yang tertanam atau berdiri diatasnya, seperti yang diuraikan dalam;

3.1. Sertifikat Hak Milik **Nomor : 2235**, atas nama Felince Elisabeth Oematan, Sertifikat Hak Milik **Nomor : 2236**, atas nama Joseph Sulayman dan Sertifikat Hak Milik **nomor: 2237**, atas nama FELINCE ELISABETH OEMATAN terletak di Jalan Timor Raya KM 8, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, telah dipasang **Hak Tanggungan peringkat Pertama sebesar Rp. 10.200.000.000,- (sepuluh milyar dua ratus juta rupiah)**

3.2. Sertifikat Hak Milik nomor : 591, atas nama JOSEPH SULAYMAN terletak di Jalan Kelapa Gading, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, telah dipasang **Hak Tanggungan peringkat Pertama sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)**

3.3. Sertifikat Hak Milik nomor : 63, atas nama FELINCE ELISABETH OEMATAN, terletak di Jalan Jenderal Sudirman 126 A, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, telah dipasang **Hak Tanggungan peringkat Pertama sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah)**

3.4. Sertifikat Hak Milik nomor : 854, atas nama JOSEPH SULAYMAN terletak di Jalan Bunga Jati, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, telah dipasang **Hak Tanggungan peringkat Pertama sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)**

3.5. Sertifikat Hak Milik nomor : 190 dan Sertifikat Hak Milik nomor: 189, keduanya tercatat atas nama FELINCE ELISABETH OEMATAN, terletak di Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Merdeka, Kecamatan Kelapa

Halaman 3 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lima, Kota Kupang, telah dipasang **Hak Tanggungan peringkat Pertama sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)**

3.6. Sertifikat Hak Milik nomor : 512, atas nama AGUSTINUS SULAYMAN, terletak di Jalan Untung Surapati, Kelurahan Aimana, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, telah dipasang **Hak Tanggungan peringkat Pertama sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)**

3.7. Sertifikat Hak Milik nomor: 92 dan Sertifikat Hak Milik nomor: 96, keduanya tercatat atas nama JOSEPH SULAYMAN terletak di Jalan Adi Sucipto, Kelurahan Penfui, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, telah dipasang **Hak Tanggungan peringkat Pertama sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima juta rupiah)**

3.8. Sertifikat Hak Milik nomor: 263, atas nama FELINCE ELISABETH OEMATAN dan Sertifikat Hak Milik nomor : 230, atas nama JOSEPH SULAYMAN, terletak di Jalan Timor Raya Km.20, Desa Oebelo, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, telah dipasang **Hak Tanggungan peringkat Pertama sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)**

3.9. Sertifikat Hak Milik nomor : 243, atas nama AGUSTINUS SULAYMAN dan Sertifikat Hak Milik nomor : 234, atas nama JOSEPH SULAYMAN terletak di Jalan Timor Raya KM 21, Desa Oebelo, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, telah dipasang **Hak Tanggungan peringkat Pertama sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah)**

4. Bahwa, **Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 43, tanggal 16 Desember 2010**, yang dibuat oleh dan dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang, telah beberapa kali diadakan Addendum, seperti dimaksud dalam;

- **Addendum I (Pertama)** Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 22, tanggal 14 Desember 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang;
- **Addendum II (Kedua)** Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 48, tanggal 13 Desember 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Emmanuel Mali, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang;

Halaman 4 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Addendum III (Ketiga)** Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 57, tanggal 12 Desember 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Emmanuel Mali, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang;
- **Addendum IV (Keempat)** Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 37, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Emmanuel Mali, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang;
- **Addendum V (Kelima) Perjanjian Kredit Modal Kerja, tanggal 09 Desember 2014**, yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup jo Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 43, tanggal 16 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang;
- **Addendum VI (Keenam) – A ; Perjanjian Kredit Modal Kerja, tanggal 11 Desember 2015**, yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup jo Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 43, tanggal 16 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang;
- **Addendum VI (Keenam) – B ; Perjanjian Kredit Modal Kerja, tanggal 15 Desember 2016**, yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup jo Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 43, tanggal 16 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang;
- **Addendum VII (Ketujuh) Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 131, tanggal 30 Mei 2016**, yang dibuat oleh dan dihadapan Emmanuel Mali, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang;
- **Addendum VIII (Kedelapan) Perjanjian Kredit Modal Kerja, tanggal 15 Desember 2016**, dibuat dibawah tangan bermeterai cukup jo Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 43, tanggal 16 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang;
- **Addendum IX (Kesembilan) Perjanjian Kredit Modal Kerja, tanggal 13 Desember 2017**, dibuat dibawah tangan bermeterai cukup jo Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 43, tanggal 16 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang – **berlaku sampai dengan tanggal 15 Maret 2018**;

Halaman 5 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



5. Bahwa, terhadap Addendum IX (Kesembilan) Perjanjian Kredit Modal Kerja, tanggal 13 Desember 2017, dibuat dibawah tangan bermeterai cukup, terdapat perubahan terhadap nilai agunan seperti diuraikan sebagai berikut;

Agunan Non Fixed Asset:

Agunan Non Fixed Asset berupa Stock barang dagang dan Piutang dagang diikat Fiducia sesuai Sertifikat Jaminan Fidusia No. W22.00020239.AH.05.01 TAHUN 2016 tanggal 07 Juni 2016 sebesar Rp.48.500.000.000,- (empat puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

1. Stock barang dagang sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah)
2. Piutang dagang sebesar Rp. 23.500.000.000,- (dua puluh tiga milyar lima ratus juta rupiah)

Agunan Fixed Asset :

1. 3 (tiga) bidang tanah total luas 4.370 m2 SHM No.2235 atas nama Felince Elisabeth Oematan, SHM No. 2236 atas nama Joseph Sulaiman dan SHM No: 2237 atas nama Felince Elisabeth Oematan berikut bangunan toko diatasnya terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagaimana tertulis pada sertifikat, telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) dengan total nilai pengikatan sebesar Rp. 10.200.000.000,- dengan rincian sebagai berikut.

- Sertifikat Hak Tanggungan (Pertama) Nomor: 133/2011 tanggal 08 Februari 2011 atas SHM No. 2235 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 1.400.000.000, (satu milyar empat ratus juta rupiah)
- Sertifikat Hak Tanggungan (Pertama) Nomor 134/2011 tanggal 08 Februari 2011 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 4.700.000.000,- (empat milyar tujuh ratus juta rupiah) berikut Sertifikat Hak Tanggungan II (Kedua) Nomor 754/2016 tanggal 30 Juni 2016 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 4.000.000.000, (empat milyar rupiah) atas SHM No. 2237.
- Sertifikat Hak Tanggungan I (Pertama) Nomor 135/2011 tanggal 11 Februari 2011 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) berikut Sertifikat Hak Tanggungan II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Kedua) Nomor 753/2016 tanggal 30 Juni 2016 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) atas SHM No. 2236.

2. Sebidang tanah seluas 1.003 m² SHM No.591 atas nama Joseph Sulaiman berikut bangunan gudang diatasnya terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagaimana tertulis pada sertifikat, telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 136/2011 tanggal 11 Februari 2011.
3. Sebidang tanah kosong luas 1.112 m² SHM No. 854 atas nama Joseph Sulaiman terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang. Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagaimana tertulis pada sertifikat. telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 137/2011 tanggal 11 Februari 2011.
4. 2 (dua) bidang tanah kosong luas 3.067 m² SHM No.190 dan SHM No.189 keduanya atas nama Felince Elisabeth Oematan terletak di Kelurahan Merdeka Kecamatan Kelapa Lima (dahulu Kecamatan Oebobo) Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagaimana tertulis pada sertifikat, telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat (Pertama) secara bersama-sama sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 132/2011 tanggal 08 Februari 2011.
5. Sebidang tanah kosong luas 4.374 m² SHM No.92 dan SHM No.96 keduanya atas nama Joseph Sulaiman terletak Kelurahan Penfui Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagaimana tertulis pada sertifikat, telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat (Pertama) secara bersama-sama sebesar Rp.1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 171/2011, 17 Februari 2011.
6. 2 (dua) bidang tanah kosong luas 35.350 m² SHM No.234 atas nama Felince Elisabeth Oematan dan SHM No.243 atas nama Agustinus Sulayman terletak di Desa Oebelo, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagaimana tertulis pada sertifikat, telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat I

Halaman 7 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pertama) dengan total nilai pengikatan sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Tanggungan (Pertama) Nomor 19/2011 tanggal 22 Maret 2013 atas SHM No. 234 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 1.350.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah)
 - Sertifikat Hak Tanggungan I (Pertama) Nomor 20/2011 tanggal 22 Maret 2013 atas SHM No. 243 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah)
7. 3 (tiga) bidang tanah kosong SHM No. 113 atas nama Margaretha Maria Sulayman, SHM No. 173 atas nama Agustinus Jimmy Sulayman dan SHM No. 175 atas nama Maria Consita Sulayman telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat (Pertama) dengan total nilai pengikatan sebesar Rp. 8.750.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebagai berikut.
- Sertifikat Hak Tanggungan (Pertama) Nomor 00129/2014 tanggal 10 Maret 2014 atas SHM No. 173 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 3.000.000.000, (tiga milyar rupiah)
 - Sertifikat Hak Tanggungan (Pertama) Nomor 00130/2014 tanggal 10 Maret 2014 atas SHM No. 175 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 2.750.000.000, (dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
 - Sertifikat Hak Tanggungan I (Pertama) Nomor 00131/2014 tanggal 10 Maret 2014 atas SHM No. 113 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 3.000.000.000. (tiga milyar rupiah)
8. 2 (dua) bidang tanah seluas 38.795 m2 dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 6 tercatat atas nama Joseph Sulayman. terletak di Desa Oefeto, Kecamatan Amabi Oefeto, Kabupaten Kupang dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7 tercatat atas nama Joseph Sulayman. terletak di Desa Oefeto, Kecamatan Amabi Oefeto, Kabupaten Kupang sebagaimana tertulis pada sertifikat, telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat 1 (Pertama) secara bersama sama dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.00515/2014, 17 Desember 2014.

Halaman 8 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



Bahwa, dalam perkara ini Agunan **Non Fixed Asset dan Agunan Fixed Asset tersebut diatas, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai ;-----**

----- Obyek Sengketa;

6. Bahwa, terhadap Fasilitas Kredit Modal Kerja tersebut diatas – Penggugat untuk setiap bulannya dalam kurun waktu, terhitung sejak tahun 2010 hingga tahun 2017, telah melakukan kewajibannya yaitu membayar angsuran utangnya (berupa utang pokok, bunga dan denda) kepada Tergugat I dan karena adanya penurunan income atau pendapatan dari kegiatan usaha yang kemudian terjadi pandemi Covid-19, Penggugat mulai mendapat kesulitan yang berdampak mengganggu kelancaran kewajiban pembayaran angsuran kepada Tergugat I;
7. Bahwa, dengan adanya penurunan income atau pendapatan dari kegiatan usaha yang kemudian terjadi pandemi Covid-19, yang berdampak pada kelancaran kewajiban pembayaran angsuran kepada Tergugat I, namun demikian **Penggugat dengan itikad baik** secara berturut-turut **pada tanggal 21 Agustus 2019, tanggal 1 Oktober 2019 dan tanggal 14 Maret 2020**, telah mengajukan Surat Permohonan Perpanjangan Tenggang Waktu Kredit dan skema penyelesaian kredit (restrukturisasi kredit) kepada Tergugat I selaku Kreditur, namun Permohonan Penggugat tersebut hingga Gugatan ini diajukan, tidak memperoleh jawaban dari Tergugat I;
8. Bahwa, akan tetapi kemudian Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan kepada **Penggugat** masing-masing;
 - **Surat Peringatan I (Pertama) No. SAM.SA2/DPS.021/2021** tanggal 02 Februari 2021;
 - **Surat Peringatan II (Kedua) No. SAM.SA2/DPS.035/2021** tanggal 03 Maret 2021;
 - **Surat Peringatan III (Ketiga) No. SAM.SA2/DPS.053/2021** tanggal 07 April 2021;

Agar Penggugat memenuhi seluruh kewajiban pembayaran utangnya berupa;

Hutang Pokok ----- : Rp. 48.453.000.000.00
Bunga ----- : Rp. 20.594.914.553.72
Denda ----- : Rp. 26.773.088.183.72
Total ----- : Rp. 95.821.002.737.44



9. Bahwa, menurut Penggugat penghitungan jumlah hutang yang ditetapkan oleh Tergugat I tersebut diatas, yang secara seketika dan sekaligus harus dipenuhi oleh Penggugat adalah bertentangan dengan rasa keadilan dan tidak sesuai dengan azas kepatutan (bertendensi ekonomis), karena tidak diperinci secara jelas, sehingga telah menimbulkan adanya ketidakpastian tentang nilai kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat I dan oleh karenanya tidak dapat dipertahankan lagi dan/atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku menurut hukum, mengingat;
- Penghitungan jumlah hutang tersebut diatas ditetapkan oleh Tergugat I (Kreditur) secara sepihak yang posisinya relatif lebih kuat dari Penggugat selaku Debitur, yang pada saat menandatangani Perjanjian Kredit Modal Kerja, semata-mata terdorong oleh kebutuhan Debitur untuk memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja dimaksud;
 - Pada saat menandatangani Perjanjian Kredit Modal Kerja, kedudukan Penggugat selaku Debitur, dalam kedudukan tidak seimbang dan terpaksa menerima persyaratan yang sudah dibakukan oleh pihak Tergugat I selaku Kreditur yang mempunyai kedudukan lebih dominan – sehingga berpotensi dimanfaatkan oleh pihak Bank untuk membuat klausula yang memberatkan Debitur;
10. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, Penghitungan jumlah hutang yang ditetapkan oleh Tergugat I (Kreditur) secara sepihak, yang posisinya relatif lebih kuat dari Penggugat selaku Debitur, dapat dikategorikan sebagai suatu Perbuatan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian kredit; (Vide Putusan Pengadilan Negeri Ende, Nusa Tenggara Timur dengan Nomor: 13/PDT.G/2011/PN.END)
11. Bahwa, sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat I dalam menetapkan penghitungan jumlah hutang Penggugat tersebut diatas telah melanggar hak subyektif Penggugat dan oleh karenanya perbuatan Tergugat I tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Yang Melawan Hukum yang merugikan diri Penggugat;
12. Bahwa, namun demikian Tergugat I telah mengirim Surat No. SAM.SA2/DPS.038/2022 tanggal 22 April 2022, **Perihal : Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit PT Piala Jaya**, ditujukan kepada Penggugat, yang pada pokoknya mencantumkan adanya **Pengumuman Lelang Pertama**, pada tanggal 11 April 2022 dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 26 April 2022, yang dimuat di koran Harian Pos Kupang, pada pokoknya mencantumkan adanya;

Halaman 10 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Lelang : Selasa, 10 Mei 2022;

Waktu : 09.00 Waktu Server Aplikasi Lelang Melalui Internet (WIB) atau 10.00 WITA

Tempat : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang, Gedung Keuangan Negara Kupang Lantai IV, Jalan Frans Seda, Kupang;

13. Bahwa, mengingat penghitungan jumlah hutang yang ditetapkan oleh Tergugat I tersebut diatas adalah bertentangan dengan rasa keadilan dan tidak sesuai dengan azas kepatutan dan /atau penyalahgunaan keadaan (bertendensi ekonomis) yang melanggar hak subyektif Penggugat, maka Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. PIALA JAYA) tersebut diatas, yang dimohonkan oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang haruslah dinyatakan tidak sah karena didasarkan atas Perbuatan Yang Melawan Hukum oleh Tergugat I selaku Pemohon Lelang Eksekusi;

14. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, sudah tepat dan benar menurut hukum Penggugat mengikut sertakan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang, sebagai pihak Tergugat II dalam perkara ini untuk memenuhi syarat formil suatu Gugatan;

15. Bahwa, sehingga dengan demikian untuk mempertahankan kepentingan dan hak-haknya, Penggugat mohon agar Tergugat II diperintahkan untuk menanggihkan segala bentuk Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. PIALA JAYA), hingga Putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;

16. Bahwa, selanjutnya **Penggugat** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1A melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini sebelum menjatuhkan putusan Dalam Pokok Perkara, **terlebih dahulu menjatuhkan Putusan Provisionil**, yaitu;

“Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menanggihkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. PIALA JAYA), hingga Putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap”;

17. Bahwa, Putusan Provisionil tersebut diatas, diajukan berdasarkan alasan yang sangat mendesak, yaitu apabila Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. PIALA JAYA) dilaksanakan Lelang Eksekusinya

Halaman 11 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



akan mengakibatkan **hilangnya hak Penggugat** untuk melakukan penebusan atas barang agunan dari Tergugat I dan akan **menimbulkan kesulitan untuk dikembalikan dalam keadaan semula**;

18. Bahwa, selain alasan tersebut diatas, **juga terdapat ketidakpastian tentang penghitungan nilai kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat I**, yang tidak diperinci secara jelas, terlebih lagi **nilai barang Agunan Fixed Asset** yang dibebani Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. PIALA JAYA), nilai harga pasar jauh melebihi daripada nilai kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat I;

I. DALAM PROVISI

“Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menangguhkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. PIALA JAYA), hingga Putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap”;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan penghitungan jumlah hutang yang ditetapkan oleh Tergugat I yang harus dipenuhi oleh Penggugat, adalah bertentangan dengan rasa keadilan dan tidak sesuai dengan azas kepatutan dan/atau penyalahgunaan keadaan (bertendensi ekonomis) yang melanggar hak subyektif Penggugat, tidak dapat dijadikan dasar pengajuan Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. Piala Jaya);
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dalam menetapkan penghitungan jumlah hutang Penggugat, karena bertentangan dengan rasa keadilan dan tidak sesuai dengan azas kepatutan dan/atau penyalahgunaan keadaan (bertendensi ekonomis) serta melanggar hak subyektif Penggugat, perbuatan Tergugat I tersebut dikategorikan sebagai suatu Perbuatan Yang Melawan Hukum dan merugikan diri Penggugat;
4. Menyatakan Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. Piala Jaya) yang diajukan oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang, haruslah dinyatakan tidak sah karena didasarkan atas Perbuatan Yang Melawan Hukum oleh Tergugat I selaku Pemohon Lelang Eksekusi;



5. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menanggukkan segala bentuk Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. Piala Jaya), hingga Putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat I untuk tidak mengajukan proses Permohonan Lelang Eksekusi terhadap seluruh Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. Piala Jaya), hingga Putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbar bij voorraad*) meskipun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan apabila Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1A melalui Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap Kuasa Hukumnya masing-masing di persidangan. ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Murthada Moh. Mberu, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita dan petitum Penggugat seluruhnya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I.



2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR
(OBSCUR LIBEL)

- a. Bahwa agar suatu gugatan dianggap memenuhi syarat formil maka dalil gugatan haruslah terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) yang meliputi terang, jelas dan tegasnya kejadian atau peristiwa atau fakta yang mendasari suatu gugatan.
- b. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengakui hal-hal sebagai berikut:
- 1) Sesuai angka 1 dan 4 posita gugatan halaman 3 dan 5 sampai 6, Penggugat mengakui antara Penggugat dan Tergugat I memiliki hubungan hukum utang piutang berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No.43 tanggal 16 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H, Notaris di Kupang, sebagaimana telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir yang tertuang dalam Addendum IX Perjanjian Kredit Modal Kerja tanggal 13 Desember 2017 yang dibuat di bawah tangan ("**Perjanjian Kredit**") dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 15 Maret 2018.
 - 2) Sesuai angka 2, 3 dan 5 posita gugatan halaman 3, 4 dan 6, Penggugat mengakui untuk menjamin kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit, Penggugat telah menyerahkan agunan non fixed asset berupa stock barang dagangan dan piutang yang telah diikat dengan fidusia serta agunan fixed asset berupa tanah dan bangunan yang terdiri dari 16 (enam belas) Sertipikat Hak Milik yang seluruhnya telah diikat dengan Hak Tanggungan.
 - 3) Sesuai angka 6 posita gugatan halaman 9, Penggugat mengakui telah memenuhi kewajiban angsuran kepada Tergugat I sejak tahun 2010 sampai dengan 2017, namun Penggugat mengalami kesulitan dikarenakan penurunan income dan pandemi Covid-19 sehingga mengganggu kelancaran kewajiban pembayaran angsuran kepada Tergugat I.
- c. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat angka 9 s.d 11 dan 13 halaman 9 dan 10 serta Petitum Penggugat butir 2, 3 dan 4 halaman 12 pada intinya mempermasalahkan perhitungan jumlah hutang Penggugat yang ditetapkan secara sepihak oleh Tergugat I adalah

Halaman 14 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



bertentangan dengan rasa keadilan dan tidak sesuai dengan asas kepatutan (bertendensi ekonomis) karena tidak diperinci secara jelas sehingga menimbulkan ketidakpastian tentang nilai kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat I.

d. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan penghitungan jumlah hutang Penggugat yang ditetapkan oleh Tergugat I adalah bertentangan dengan rasa keadilan dan tidak sesuai dengan asas kepatutan (bertendensi ekonomis) tidak didasarkan pada alasan yang kuat atau fakta yang ada dan hanya didasarkan pada opini atau pendapat Penggugat semata dikarenakan perhitungan jumlah hutang tersebut ditetapkan oleh Tergugat I secara sepihak yang menurut Penggugat memiliki posisi relatif lebih kuat dari Penggugat selaku debitur dan adanya kedudukan yang tidak seimbang antara Penggugat dan Tergugat I sehingga Penggugat terpaksa menerima persyaratan yang sudah dibakukan oleh Tergugat I.

e. Bahwa jumlah hutang Penggugat yang disampaikan oleh Tergugat I dalam korespondensi surat-menyurat yang dikirimkan oleh Tergugat I baik kepada Penggugat maupun Sdr. Joseph Sulaiman (selaku pemberi personal guarantee/penanggung pada fasilitas kredit Penggugat) telah diperinci secara jelas jumlah hutang pokok, bunga, denda maupun biaya lain yang timbul, antara lain jumlah hutang Penggugat per tanggal 06 April 2021 sebagaimana di dalam Surat Peringatan III (Ketiga) No.SAM.SA2/DPS.053/2021 tanggal 07 April 2021 (butir 8 posita gugatan Penggugat halaman 9) sebagai berikut:

- Hutang pokok ----- : Rp48.453.000.000,00
- Bunga ----- : Rp20.594.914.553,72
- Denda ----- : Rp26.773.088.183,72
- Total ----- : Rp95.821.002.737,44

f. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan perhitungan jumlah hutang Penggugat tidak diperinci secara jelas sehingga bertentangan dengan rasa keadilan dan tidak sesuai dengan asas kepatutan (bertendensi ekonomis) tidak didasarkan pada uraian kesalahan atau kekeliruan yang jelas dan konkret yang dilakukan oleh Tergugat I dalam melakukan perhitungan jumlah hutang Penggugat sehingga dalil



Penggugat dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dipertanggungjawabkan.

- g. Berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I mohon hal-hal yang disebutkan Dalam Eksepsi agar dianggap tercantum dan terulang kembali Dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil dan tuntutan Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I.
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengakui hal-hal sebagai berikut:
 - a. Sesuai angka 1 dan 4 posita gugatan halaman 3 dan 5 sampai 6, Penggugat mengakui antara Penggugat dan Tergugat I memiliki hubungan hukum utang piutang berdasarkan Perjanjian Kredit (Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No.43 tanggal 16 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H, Notaris di Kupang, sebagaimana telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir yang tertuang dalam Addendum IX Perjanjian Kredit Modal Kerja tanggal 13 Desember 2017 yang dibuat di bawah tangan) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 15 Maret 2018.
 - b. Sesuai angka 2, 3 dan 5 posita gugatan halaman 3, 4 dan 6, Penggugat mengakui untuk menjamin kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit, Penggugat telah menyerahkan agunan non fixed asset berupa stock barang dagangan dan piutang yang telah diikat dengan fidusia serta agunan fixed asset berupa tanah dan bangunan yang terdiri dari 16 (enam belas) Sertipikat Hak Milik yang seluruhnya telah diikat dengan Hak Tanggungan.
 - c. Sesuai angka 6 posita gugatan halaman 9, Penggugat mengakui telah memenuhi kewajiban angsuran kepada Tergugat I sejak tahun 2010 sampai dengan 2017, namun Penggugat mengalami kesulitan dikarenakan penurunan income dan pandemi Covid-19 sehingga

Halaman 16 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



mengganggu kelancaran kewajiban pembayaran angsuran kepada Tergugat I.

4. Bahwa sesuai Pasal 284 RBg menyatakan : *pengakuan merupakan bukti sempurna terhadap yang melakukannya dan juga merupakan alat bukti yang menentukan, yang tidak memungkinkan pembuktian lawan (Pasal 1916 ayat 2 BW)*, sehingga hal-hal yang telah diakui sesuai angka 2 di atas telah cukup membuktikan Penggugat tidak menepati kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit.
5. Bahwa Penggugat telah menerima fasilitas kredit modal kerja kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit (Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No.43 tanggal 16 Desember 2010 dengan limit awal KMK Revolving sebesar Rp32.000.000.000,- (tiga puluh dua miliar rupiah). Perjanjian Kredit debitur telah beberapa kali mengalami perubahan/addendum dengan perubahan terakhir berdasarkan Addendum IX (Kesembilan) Perjanjian Modal Kerja tanggal 13 Desember 2017, dimana Tergugat I telah diberikan kenaikan limit kredit modal kerja menjadi Rp48.500.000.000,00 (empat puluh delapan miliar lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu fasilitas kredit sampai dengan tanggal 15 Maret 2018.
6. Bahwa sesuai Pasal 11 Perjanjian Kredit, Penggugat telah setuju untuk menyerahkan agunan untuk menjamin pembayaran seluruh kewajiban Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit berupa:
 - a. Agunan non fixed asset

Stock barang dagangan sebesar Rp25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar rupiah) dan piutang dagang sebesar Rp23.500.000.000,- (dua puluh tiga miliar lima ratus juta rupiah) yang telah diikat dengan fidusia sesuai Sertipikat Jaminan Fidusia No.W22.00020239.AH.05.01 Tahun 2016 tanggal 07 Juni 2016.
 - b. Agunan fixed asset
 - 1) 3 (tiga) bidang tanah berdasarkan SHM No.2235 a.n Felince Elisabeth Oematan, SHM No.2236 a.n Joseph Sulaiman dan SHM No.2237 a.n Felince Elisabeth Oematan berikut bangunan toko di atasnya yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan dengan total nilai pengikatan



sebesar Rp17.200.000.000,- (tujuh belas miliar dua ratus juta rupiah).

- 2) Sebidang tanah berdasarkan SHM No.591 a.n Joseph Sulaiman berikut bangunan gudang di atasnya yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan senilai Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah).
- 3) Sebidang tanah kosong berdasarkan SHM No.854 a.n Joseph Sulaiman yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan senilai Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- 4) 2 (dua) bidang tanah kosong berdasarkan SHM No.190 dan 189 a.n Felince Elisabeth Oematan, yang terletak di Kelurahan Merdeka, Kecamatan Kelapa Lima (dahulu Kecamatan Oebobo), Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan senilai Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).
- 5) Sebidang tanah kosong berdasarkan SHM No.92 a.n Yoseph Sulaiman dan SHM No.96 a.n Joseph Sulaiman, yang terletak di Kelurahan Penfui, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan senilai Rp1.750.000.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).
- 6) 2 (dua) bidang tanah kosong berdasarkan SHM No.234 a.n Felince Elisabeth Oematan dan SHM No.243 a.n Agustinus Sulayman, yang terletak di Desa Oebobo, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan senilai Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah).
- 7) 3 (tiga) bidang tanah kosong berdasarkan SHM No.113 a.n Margaretha Maria Sulayman, SHM No.173 a.n Agustinus Jimmy Sulayman dan SHM No.175 a.n Maria Consita Sulayman, yang terletak di Desa Tanah Merah, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang telah

Halaman 18 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diikat dengan Hak Tanggungan senilai Rp8.750.000.000,-
(delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

8) 2 (dua) bidang tanah berdasarkan SHM No.6 dan 7 a.n Joseph Sulayman, yang terletak di Desa Oefeto, Kecamatan Amabi Oefeto, Kabupaten Kupang, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan senilai Rp6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah).

c. Agunan lainnya berupa *Personal Guarantee* a.n Yoseph Sulayman selaku sebagaimana tertuang dalam Akta No.133 tanggal 30 Mei 2016 yang dibuat dihadapan Emmanuel Mali, S.H, M.H, Notaris di Kupang.

7. Bahwa Penggugat tidak dapat melunasi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit secara tepat waktu pada saat jatuh tempo tanggal 15 Maret 2018, sehingga Tergugat I melakukan upaya penagihan secara optimal dengan mengirimkan beberapa kali peringatan tertulis kepada Penggugat serta memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan/melunasi fasilitas kreditnya sebagaimana tercantum dalam surat-surat peringatan sebagai berikut:

- a. Surat No.WBG.CM3/DPS.00404/2018 tanggal 15 Maret 2018 perihal Penyelesaian Kredit (Surat Peringatan 1).
- b. Surat No.SAM.SA2.DPS/053/2018 tanggal 24 Juli 2018 perihal Pemenuhan Kewajiban (Surat Peringatan II).
- c. Surat No.SAM.SA2.DPS/079/2018 tanggal 18 September 2018 perihal Tagihan Kewajiban (Surat Peringatan III).

8. Bahwa sesuai Surat Peringatan III dimaksud, Tergugat I telah memberikan batas waktu kepada Penggugat sampai dengan tanggal 25 September 2018 untuk menyelesaikan kewajiban fasilitas kredit dan/atau memberikan rencana atau langkah konkret yang dapat diterima oleh Tergugat I.

9. Bahwa sampai dengan tenggang waktu yang diberikan, Penggugat belum juga dapat menyelesaikan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit kepada Tergugat I maupun memberikan rencana atau langkah konkret yang dapat diterima oleh Tergugat I, maka sebagaimana ketentuan Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit tanggal 16 Desember 2010 a.n Penggugat (SUPK) pasal 15 ayat 1.a dan ayat 2 yang berbunyi:

Pasal 15 ayat 1

Halaman 19 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



"Yang disebut Kejadian Kelalaian adalah sebagai berikut:

- a. *Jika menurut pendapat Bank, Debitur telah lalai atau tidak memenuhi salah satu ketentuan Perjanjian Kredit dan atau Dokumen Agunan dan atau dokumen lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit, termasuk namun tidak terbatas pada jika jumlah terhutang tidak dibayar atau tidak lunas dibayar pada waktu jatuh tempo atau tidak dibayar dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit"*

Pasal 15 ayat 2

"Jika terjadi salah satu kejadian kelalaian sebagaimana diatur pada ayat 1 pasal 15 ini, maka Bank berhak menyatakan baki debit pokok jatuh tempo dari jumlah terhutang harus dibayar sekaligus lunas dan segera atas tagihan pertama Bank"

Tergugat I telah menerbitkan Surat No.SAM.SA2.DPS/104/2018 tanggal 27 September 2018 perihal Pernyataan Default kepada Penggugat.

10. Bahwa setelah dinyatakan wanprestasi (default), Penggugat tidak juga menyelesaikan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit kepada Tergugat I, dan Penggugat baru menyampaikan rencana/proposal penyelesaian kredit melalui restrukturisasi kepada Tergugat I melalui Surat No.21/VIII/KDT.2019 tanggal 21 Agustus 2019 perihal Permohonan Penyelesaian Kredit PT Piala Jaya, Surat No.22/X/KDT/2019 tanggal 01 Oktober 2019 perihal Revisi Proposal Penyelesaian Kredit PT Piala Jaya dan Surat No.23/III/KDT/2020 tanggal 14 Maret 2020 perihal Penyelesaian Kredit PT Piala Jaya Dan Undangan Pertemuan.
11. Bahwa Tergugat I masih beritikad baik untuk menunggu upaya Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana tercantum dalam surat-menyurat dari Tergugat I kepada Penggugat dan beberapa kali pertemuan dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Surat No.SAM.SA2.DPS/164/2019 tanggal 09 September 2019 perihal Tanggapan atas Permohonan Penyelesaian Kredit PT Piala Jaya, yang merupakan surat tanggapan atas Surat No.21/VIII/KDT.2019 tanggal 21 Agustus 2019 perihal Permohonan Penyelesaian Kredit PT Piala Jaya dari Penggugat, yang pada intinya Tergugat I belum dapat menyetujui permohonan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk melunasi pokok kredit selama 5 (lima) tahun dan penghapusan 100% bunga dan denda eksisting.

- b. Surat No.SAM.SA2.DPS/197/2019 tanggal 23 Oktober 2019 perihal Penegasan Hasil Kunjungan dan Surat No.SAM.SA2.DPS/225/2019 tanggal 11 November 2019 perihal Penegasan Hasil Pertemuan, dimana kedua surat tersebut merupakan tanggapan dan tindak lanjut atas Surat No.22/X/KDT/2019 tanggal 01 Oktober 2019 perihal Revisi Proposal Penyelesaian Kredit PT Piala Jaya dari Penggugat, yang pada intinya Penggugat berkomitmen untuk menyerahkan dokumen-dokumen pendukung yang diperlukan Tergugat I untuk mengevaluasi permohonan restrukturisasi Penggugat, a.l laporan keuangan audited dan inhouse tahun 2017 sampai dengan 2019 dan laporan appraisal dari KJPP.
- c. Surat No.SAM.SA2.DPS/241/2019 tanggal 04 Desember 2019 perihal Penegasan dan Tagihan Kewajiban Kredit PT Piala Jaya dan Surat No.TBS.SA2/DPS.062/2020 tanggal 06 Mei 2020 perihal Penyelesaian Fasilitas Kredit PT Piala Jaya perihal Penyelesaian Fasilitas Kredit PT Piala Jaya, yang merupakan tanggapan atas Surat No.23/III/KDT/2020 tanggal 14 Maret 2020 perihal Penyelesaian Kredit PT Piala Jaya dan Undangan Pertemuan, yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I belum dapat menyetujui permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh Penggugat dikarenakan Penggugat belum menyerahkan dokumen-dokumen pendukung yang dipersyaratkan oleh Tergugat I.
12. Bahwa sebagai upaya penagihan, Tergugat I juga telah memberikan somasi/peringatan kepada pemberi *Personal Guarantee* (dhi Sdr. Joseph Sulayman) melalui Surat No.SAM.SA2/DPS.021/2021 tanggal 02 Februari 2021 perihal Somasi/Peringatan I (Pertama), Surat No.SAM.SA2/DPS.035/2021 tanggal 03 Maret 2021 perihal Surat Peringatan II (Kedua) dan Surat No.SAM.SA2/DPS.053/2021 tanggal 07 April 2022 perihal Surat Peringatan III (Ketiga) namun tidak ada tanggapan dari Sdr. Joseph Sulayman.
13. Bahwa Penggugat sampai saat ini masih mempunyai tunggakan utang kepada Tergugat I per tanggal 02 Juni 2022 total sebesar **Rp.115.280.691.484,-** (seratus lima belas miliar dua ratus delapan puluh

Halaman 21 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



juta enam ratus sembilan puluh satu ribu empat ratus delapan puluh empat rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

No.	Jenis	Jumlah (Rp)
1.	Hutang Pokok	48.453.000.000
2.	Bunga berjalan	27.694.624.971
3.	Denda	39.069.066.513
4.	Ongkos	64.000.000
Total Kewajiban		115.280.691.484

14. Bahwa oleh karena Tergugat I telah default (wanprestasi) terhadap Perjanjian Kredit dan tidak mampu melunasi seluruh hutangnya kepada Tergugat I sesuai dengan yang telah disepakati dan disetujui dalam Perjanjian Kredit, maka berdasarkan Perjanjian Kredit, Akta Pengikatan Hak Tanggungan Jo. Undang Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), Tergugat I berhak dan berwenang untuk melakukan upaya eksekusi terhadap agunan kredit melalui pelelangan yang hasil lelangnya akan digunakan sebagai sumber pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I.

15. Bahwa Tergugat I melalui Surat No. SAM.SA2/DPS.105/2021 tanggal 9 Agustus 2021 telah mengajukan permohonan lelang eksekusi kepada KPKNL Kupang atas beberapa agunan tanah dan bangunan yaitu SHM No.2235 a.n Felince Elisabeth Oematan, SHM No.2236 a.n Joseph Sulaiman, SHM No.2237 a.n Felince Elisabeth Oematan, SHM No. 591 a.n Joseph Sulaiman, SHM No.854 a.n Joseph Sulaiman, SHM No. 189 dan 190 a.n Felince Elisabeth Oematan, SHM No. 92 a.n Yoseph Sulaiman, SHM No.96 a.n Joseph Sulaiman, dan KPKNL Surakarta telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang atas aset agunan fasilitas kredit Penggugat pada tanggal 10 Mei 2022 sesuai Surat No.S-199/KNL.1405/2022 tanggal 30 Maret 2022 perihal Penetapan Jadwal Lelang.

16. Bahwa rencana pelaksanaan lelang eksekusi agunan telah diberitahukan kepada Penggugat melalui Surat No. SAM.SA2/DPS.038/2022 tanggal



22 April 2022 perihal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit PT Piala Jaya.

17. Bahwa setelah gugatan Penggugat terdaftar di Pengadilan Negeri Kupang, Penggugat melalui Surat No.23/PJ/PV/2022 tanggal 23 Mei 2022 perihal Permohonan Penyelesaian Kredit PT Piala Jaya menyampaikan usulan penyelesaian kewajiban Penggugat sebagai syarat pencabutan perkara ini, dengan skema pembayaran hutang pokok sampai dengan tahun 2030 berikut dengan penghapusan tunggakan bunga dan denda, namun demikian Tergugat I belum dapat menyetujui usulan dimaksud dan menunggu perbaikan proposal penyelesaian fasilitas kredit Penggugat sampai dengan tanggal 17 Juni 2022.

18. Bahwa sampai dengan dilaksanakannya mediasi pada tanggal 30 Juni 2022 Penggugat tidak menyerahkan perbaikan proposal penyelesaian, namun Penggugat malah menghambat penyelesaian kredit melalui lelang agunan dengan meneruskan gugatan perkara ini sehingga sangat beralasan kuat Penggugat tidak beritikad tidak baik untuk menyelesaikan kewajiban membayar utang kepada Tergugat I, karenanya secara hukum Penggugat tidaklah patut untuk memperoleh perlindungan hukum (*vide* Pasal 1341 ayat 2 KUHPerdara) dan sangat beralasan hukum tuntutan Penggugat ditolak seluruhnya.

19. Bahwa Tergugat I menolak posita gugatan Penggugat angka 9 s.d 11 dan 13 halaman 9 dan 10 yang pada intinya mendalilkan bahwa perhitungan jumlah hutang Penggugat yang ditetapkan secara sepihak oleh Tergugat I adalah bertentangan dengan rasa keadilan, tidak sesuai dengan asas kepatutan (bertendensi ekonomis) karena tidak diperinci secara jelas, melanggar hak subyektif Penggugat sehingga dikategorikan sebagai penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian kredit dan perbuatan melawan hukum, dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa penghitungan jumlah hutang Penggugat telah dilakukan sesuai ketentuan yang disepakati dalam Perjanjian Kredit dan SUPK yakni:

Pasal 14 Perjanjian Kredit yang berbunyi:

"1. BANK akan membuat catatan sesuai dengan cara dan ketentuan yang berlaku pada BANK, baik dalam rekening (-rekening) DEBITUR maupun dalam catatan-catatan lainnya dari waktu ke

Halaman 23 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



waktu mengenai Jumlah Terhutang oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja ini.

2. Dalam hal terjadi tuntutan hukum atau perkara yang timbul dari dan atau diakibatkan oleh Perjanjian Kredit Modal Kerja dan Dokumen Agunan, maka semua catatan yang dibuat menurut ayat 1 Pasal ini serta suatu keterangan tertulis dari BANK merupakan bukti nyata dan sempurna dari Jumlah Terhutang DEBITUR berdasarkan Perjanjian Modal Kerja, Dokumen Agunan dan dokumen lainnya yang terkait.”

Pasal 15 ayat 1.a Perjanjian Kredit yang berbunyi:

“Debitur dengan ini memberikan kuasa kepada BANK untuk pada waktunya dan jika dianggap perlu oleh BANK:

- a. Menetapkan sendiri besarnya Jumlah Terhutang dan wajib dibayar oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau perjanjian-perjanjian lainnya yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit Modal Kerja ini, atas dasar pembukuan, rekening koran dan catatan-catatan yang diselenggarakan oleh BANK.”

Pasal 25 ayat 2 SUPK yang berbunyi:

“Debitur dengan ini menerima baik pembukuan dan catatan Bank sehubungan dengan pemberian Kredit oleh Bank kepada Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit sebagai bukti yang sah tentang Jumlah Terhutang.”

- b. Bahwa ketentuan Pasal 14 dan Pasal 15 ayat 1.a Perjanjian Kredit di atas merupakan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I yang telah tertuang dalam Akta Perjanjian Modal Kerja No. 43 tanggal 16 Desember 2010, yang dibuat dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H, Notaris di Kupang, yang merupakan suatu akta otentik yang salinannya telah diserahkan kepada para pihak dalam Perjanjian Kredit (Tergugat I dan Penggugat).
- c. Berdasarkan Pasal 1870 KUHPdata pada pokoknya mengatur bahwa suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hal dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya, sehingga dalam hal ini Perjanjian Kredit antara Penggugat



dan Tergugat I telah memberikan kekuatan hukum pembuktian yang sempurna atas lahimya kesepakatan para pihak (Penggugat dan Tergugat I) terkait pemberian fasilitas kredit modal kerja oleh Tergugat I kepada Penggugat beserta dengan seluruh syarat dan ketentuan di dalamnya, termasuk ketentuan Pasal 14 dan Pasal 15 ayat 1.a dimaksud.

d. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 dan Pasal 15 ayat 1.a Perjanjian Kredit maka Penggugat dan Tergugat I telah bersama-sama menyepakati bahwa catatan mengenai jumlah hutang Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit akan dibuat oleh Tergugat I, dan catatan mengenai jumlah hutang yang dibuat oleh Tergugat I menjadi bukti yang sah, nyata dan sempurna mengenai jumlah hutang Penggugat, termasuk dalam hal terjadinya perkara sehubungan dengan Perjanjian Kredit, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa penghitungan jumlah hutang yang dilakukan oleh Tergugat I bertentangan dengan rasa keadilan dan tidak sesuai dengan azas kepatutan (bertendensi ekonomis) sehingga dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum sehingga patut ditolak.

e. Bahwa selama masa pemberian fasilitas kredit, Penggugat tidak pernah sekalipun mempertanyakan, mengajukan keberatan atau mempermasalahkan mengenai jumlah hutang Penggugat yang ditetapkan oleh Tergugat I, baik pada saat Penggugat masih melakukan pembayaran kewajiban secara lancar kepada Tergugat I maupun setelah Penggugat mengalami kesulitan pembayaran kewajiban kepada Tergugat I sampai dengan Penggugat dinyatakan wanprestasi/default bahkan hingga Penggugat mengajukan gugatan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Kupang. Oleh karenanya dalam pelaksanaan penghitungan nilai kewajiban hutang Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit tidak terdapat suatu hal yang melanggar hak subyektif Penggugat sehingga dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I dalam menetapkan penhitungan jumlah hutang Penggugat telah melanggar hak subyektif Penggugat sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum adalah dalil yang keliru dan tidak didasarkan pada kejelasan fakta sehingga harus ditolak.



- f. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa penghitungan jumlah hutang yang ditetapkan Tergugat I adalah bertentangan dengan rasa keadilan, tidak sesuai dengan azas kepatutan (bertendensi ekonomis), tidak diperinci secara jelas dan melanggar hak subyektif Penggugat merupakan dalil yang tidak benar, mengada-ada, tidak berdasar hukum sehingga harus dikesampingkan.
20. Bahwa Penggugat menolak posita gugatan Penggugat angka 7 halaman 9 yang pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat tidak memperoleh jawaban atas surat permohonan perpanjangan tenggang waktu kredit dan skema penyelesaian kredit (restrukturisasi kredit) yang dikirim oleh Penggugat kepada Tergugat I secara berturut-turut pada tanggal 21 Agustus 2019, 01 Oktober 2019 dan 14 Maret 2020, dengan alasan sebagai berikut:
- a. Bahwa Tergugat I telah mengirimkan beberapa kali surat tanggapan kepada Penggugat atas surat-surat permohonan restrukturisasi dari Penggugat untuk membahas permohonan restrukturisasi dari Penggugat, dengan rincian sebagai berikut:
- 1) Surat No.SAM.SA2.DPS/164/2019 tanggal 09 September 2019 perihal Tanggapan atas Permohonan Penyelesaian Kredit PT Piala Jaya, merupakan surat tanggapan atas Surat No.21/VIII/KDT.2019 tanggal 21 Agustus 2019 perihal Permohonan Penyelesaian Kredit PT Piala Jaya dari Penggugat, yang telah dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan bukti pengiriman Kantor Pos tanggal 13 September 2019 pukul 11:13:01.
 - 2) Surat No.SAM.SA2.DPS/225/2019 tanggal 11 November 2019 perihal Penegasan Hasil Pertemuan dan Surat No.TBS.SA2/DPS.048/2020 tanggal 09 Maret 2020 perihal Penyelesaian Kredit PT Piala Jaya & Undangan Pertemuan, keduanya merupakan tanggapan dan tindak lanjut atas Surat No.22/X/KDT/2019 tanggal 01 Oktober 2019 perihal Revisi Proposal Penyelesaian Kredit PT Piala Jaya dari Penggugat. Surat Penggugat No.22/X/KDT/2019 tanggal 01 Oktober 2019 dimaksud menunjuk pada surat Tergugat I No.SAM.SA2/DPS.164/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 09 September 2019 sebagaimana dimaksud pada butir 1) di atas.

3) Surat No.TBS.SA2/DPS.062/2020 tanggal 06 Mei 2020 perihal Penyelesaian Fasilitas Kredit PT Piala Jaya perihal Penyelesaian Fasilitas Kredit PT Piala Jaya, yang merupakan tanggapan atas Surat No.23/III/KDT/2020 tanggal 14 Maret 2020 perihal Penyelesaian Kredit PT Piala Jaya dan Undangan Pertemuan. Surat Penggugat No.23/III/KDT/2020 tanggal 14 Maret dimaksud menunjuk pada surat Tergugat I No.TBS.SA2/DPS.048/2020 tanggal 09 Maret 2020 sebagaimana dimaksud pada butir 2) di atas.

b. Bahwa dengan adanya surat-surat tanggapan dan surat undangan pertemuan dari Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, dan bahkan sampai dengan setelah perkara ini didaftarkan kepada Pengadilan Negeri Kupang, Tergugat masih terbuka, terus memberikan tanggapan kepada Penggugat dan beritikad baik untuk penyelesaian kredit Penggugat sebagaimana disampaikan melalui surat Tergugat I kepada Penggugat No.SAM.SA2/DPS.042/2022 tanggal 02 Juni 2022 perihal Tanggapan Atas Permohonan Penyelesaian Kredit PT Piala Jaya, maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah menerima jawaban dari Tergugat I telah terbantahkan, tidak berdasarkan fakta yang ada sehingga patut untuk ditolak.

21. Bahwa Tergugat I menolak posita gugatan Penggugat angka 18 halaman 11 yang pada intinya mempermasalahkan nilai pasar agunan fixed asset yang dibebani Hak Tanggungan atas nama Penggugat yang jauh melebihi nilai kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat I, dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa penyerahan dan pengikatan agunan untuk menjamin fasilitas kredit dari Penggugat kepada Tergugat I telah dilakukan sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Pasal 11 Perjanjian Kredit yang dilanjutkan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional yang meliputi seluruh agunan fixed asset yang diserahkan oleh Penggugat yang terdiri dari total 16 (enam belas) SHM.

Halaman 27 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



- b. Bahwa dalam Undang Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) tidak ada larangan dalam pengikatan Hak Tanggungan terhadap agunan dengan nilai pasar melebihi dari nilai hutang debitur sehingga keberatan dan dalil Penggugat adalah dalil yang tidak relevan, tidak berdasar hukum dan mengada-ada sehingga harus ditolak.
- c. Bahwa pembebanan nilai pasar yang lebih besar daripada nilai hutang debitur dimaksudkan untuk mengantisipasi jumlah hutang debitur lebih besar karena ada komponen bunga dan denda pada saat debitur bermasalah, sehingga seluruh kewajiban debitur tetap tercover dengan nilai pengikatan.
- d. Bahwa keberatan Penggugat atas nilai pasar agunan fixed asset yang jauh melebihi nilai kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat I merupakan dalil yang tidak relevan
22. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak beralasan dan tidak berdasar hukum bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat sehubungan dengan penetapan jumlah hutang Penggugat secara sepihak oleh Tergugat I. Adapun penghitungan nilai kewajiban hutang Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I secara sepihak telah dilakukan sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I yang diatur dalam Perjanjian Kredit, dengan demikian menurut hukum jelaslah bahwa perbuatan Tergugat I dalam menetapkan jumlah kewajiban hutang Penggugat secara sepihak bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, sehingga tidak dapat dibantah lagi bahwa seluruh dalil dan petitum Penggugat tidak beralasan hukum karenanya harus ditolak.
23. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas tuntutan Penggugat mengenai putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya, karena tuntutan tersebut bertentangan dengan ketentuan SEMA No.3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 jo. SEMA No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 jo Pasal 54 Rv, dan juga gugatan ini tidak memenuhi syarat Pasal 191 ayat 1 RBg jo. Pasal 180 ayat (1) HIR, antara lain:

Halaman 28 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil:

- 1) Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- 2) Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- 3) 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.
- 4) Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 5) Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
- 6) Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- 7) pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

b. Berdasarkan kriteria tersebut pada huruf a di atas, gugatan perkara *a quo* tidak termasuk dalam perkara yang dikategorikan dalam putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) sebagaimana dimaksud dalam SEMA No.3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 jo. SEMA No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 jo. Pasal 54 Rv, dan Pasal 191 ayat 1 RBg jo. Pasal 180 ayat (1) HIR sehingga beralasan posita dan petitum Penggugat yang menuntut pelaksanaan putusan serta merta harus ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terbukti gugatan Penggugat sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan *a quo* berkenan untuk memutuskan dengan amar putusan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 29 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



A. DALAM PROVISI

Menolak tuntutan Provisi Penggugat seluruhnya.

B. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

C. DALAM POKOK PERKARA

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

Atau,

Apabila dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara *a quo* mempunyai pendapat lain, maka Tergugat I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat di dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat khususnya terhadap Tergugat II dalam gugatannya adalah sehubungan dengan keberatan Penggugat atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II atas agunan *fixed asset* berupa:
 - 1) 3 (tiga) bidang tanah total luas 4.370 M², Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2335 atas nama Felince Elisabeth Oematan, SHM Nomor 2336 atas nama Joseph Sulaiman, dan SHM Nomor 2337 atas nama Felince Elisabeth Oematan, berikut bangunan toko di atasnya, terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
 - 2) Sebidang tanah seluas 1.003 M², SHM Nomor 591 atas nama Joseph Sulaiman, berikut bangunan gudang di atasnya, terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;



- 3) Sebidang tanah kosong luas 1.112 M², SHM Nomor 854 atas nama Joseph Sulaiman, terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
- 4) 2 (dua) bidang tanah kosong luas 3.067 M², SHM Nomor 190 dan SHM Nomor 189, keduanya atas nama Felince Elisabeth Oematan, terletak di Kelurahan Merdeka, Kecamatan Kelapa Lima (d/h Kecamatan Oebobo), Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
- 5) Sebidang tanah kosong luas 4.374 M², SHM Nomor 92 dan SHM Nomor 96, keduanya atas nama Joseph Sulaiman, terletak di Kelurahan Penfui, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
- 6) 2 (dua) bidang tanah kosong luas 35.350 M², SHM Nomor 234 atas nama Felince Elisabeth Oematan dan SHM Nomor 243 atas nama Agustinus Sulayman, terletak di Desa Oebelo, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
- 7) 3 (tiga) bidang tanah kosong SHM Nomor 113 atas nama Margaretha Maria Sulayman, SHM Nomor 173 atas nama Agustinus Jimmy Sulayman, dan SHM Nomor 175 atas nama Maria Consita Sulayman;
- 8) 2 (dua) bidang tanah seluas 38.795 M², SHM Nomor 6 atas nama Joseph Sulayman, terletak di Desa Oefeto, Kecamatan Amabi Oefeto, Kabupaten Kupang, dan SHM Nomor 7 tercatat atas nama Joseph Sulayman, terletak di Desa Oefeto, Kecamatan Amabi Oefeto, Kabupaten Kupang;

untuk selanjutnya seluruhnya disebut sebagai objek sengketa;

oleh karena menurut Penggugat Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut didasarkan atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.

3. Bahwa selanjutnya Tergugat II akan menyampaikan jawaban secara lengkap sebagaimana di bawah ini.

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Gugatan *Error in Persona* dan Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa penghitungan jumlah utang yang ditetapkan oleh Tergugat I adalah bertentangan dengan rasa keadilan dan tidak sesuai dengan azas kepatutan dan/atau penyalahgunaan keadaan yang bertendensi ekonomi, yang melanggar hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

subyektif Penggugat dan merugikan Penggugat sehingga perbuatan Tergugat I tersebut dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

2. Bahwa di dalam gugatannya, tidak ada satu pun dalil Penggugat yang menyatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II ataupun perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, padahal Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 menyatakan bahwa, "*syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak*".
3. Bahwa oleh karena pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah mengenai perbuatan Tergugat I yang dianggap melawan hukum oleh Penggugat dan tidak adanya perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat II, maka penarikan Tergugat II dalam gugatan *a quo* adalah kekeliruan (*error in persona*) sehingga sudah sepatutnya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam gugatan *a quo* dan sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengesampingkan dan menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM PROVISI

1. Bahwa Penggugat mengajukan permohonan provisi yang pada pokoknya agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* memerintahkan kepada Tergugat II untuk menanggihkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat hingga putusan dalam perkara *a quo* memperoleh kekuatan hukum tetap. Bahwa permohonan provisi tersebut sangatlah tidak berdasar dan patut untuk ditolak.

2. Bahwa Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Nomor 213 Tahun 2020) mengatur bahwa,

"Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan."

Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 3 PMK Nomor 213 Tahun 2020 diatur bahwa Lelang Eksekusi terdiri dari salah satunya adalah **Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)**.

Halaman 32 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



3. Bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) mengatur bahwa,

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

Bahwa ketentuan tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang Hak Tanggungan dalam mendapatkan pemenuhan haknya apabila debitor cidera janji.

4. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat II adalah instansi vertikal di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang merupakan perangkat pemerintah di bawah Kementerian Keuangan, yang salah satu tugas dan fungsinya adalah melaksanakan lelang eksekusi untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
5. Bahwa dengan demikian menanggukuhkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana dimohonkan oleh Penggugat hingga putusan perkara *a quo* memperoleh kekuatan hukum tetap adalah tidak relevan, karena peraturan perundang-undangan sendiri memberikan kepastian hukum kepada Pemegang Hak Tanggungan *in casu* Tergugat I untuk melaksanakan haknya, dan mengamanatkan Tergugat II sebagai perantara untuk pelaksanaan hak tersebut. Bahwa dikabulkannya permohonan provisi Penggugat hanya akan menimbulkan ketidakpastian hukum.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya permohonan provisi yang dimintakan oleh Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi dan provisi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam eksepsi Tergugat II, yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah perbuatan Tergugat I

Halaman 33 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



yang dianggap melawan hukum oleh Penggugat karena menetapkan penghitungan jumlah utang yang bertentangan dengan rasa keadilan dan tidak sesuai dengan azas kepatutan dan/atau penyalahgunaan keadaan yang bertendensi ekonomi, yang melanggar hak subyektif Penggugat dan merugikan Penggugat.

3. Bahwa meskipun tidak terdapat perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat II dalam gugatan *a quo*, penting bagi Tergugat II untuk menanggapi posita nomor 13 dan petitum nomor 4 dalam gugatan Penggugat yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II haruslah dinyatakan tidak sah karena didasarkan atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.
4. Bahwa berdasarkan Pasal 10 ayat (1) jo. Ayat (2) PMK Nomor 213 Tahun 2020, penyelenggaraan lelang dilakukan oleh KPKNL *in casu* Turut Tergugat II sesuai kewenangannya dan dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan penjual.
5. Bahwa berdasarkan Pasal 11 PMK Nomor 213 Tahun 2020, Kepala KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang. Bahwa menurut Pasal 1 angka 10 PMK Nomor 213 Tahun 2020, Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga meyakinkan pejabat lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang dan objek lelang dapat dilelang.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sepanjang dokumen persyaratan lelang telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka berdasarkan Pasal 11 PMK Nomor 213 Tahun 2020, Kepala KPKNL Kupang *in casu* Turut Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan.
7. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II haruslah dinyatakan tidak sah karena didasarkan atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I adalah dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah

Halaman 34 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

8. Bahwa Tergugat II juga memandang perlu untuk menanggapi posita nomor 15 dan 16, serta petitum nomor 5 dalam gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa meminta Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk memerintahkan kepada Tergugat II untuk meneguhkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan hingga putusan dalam perkara *a quo* memperoleh kekuatan hukum tetap demi mempertahankan kepentingan dan hak-hak Penggugat.
9. Bahwa Pasal 27 ayat (1) PMK Nomor 213 Tahun 2020 mengatur bahwa,
"Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan."
10. Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 27 ayat (2) PMK Nomor 213 Tahun 2020 diatur bahwa,
"Pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
 - b. pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau
 - c. pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notarial sebelum pembebanan hak tanggungan."
 11. Bahwa Pasal 27 ayat (3) PMK Nomor 213 Tahun 2020 mengatur bahwa,
"Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaannya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi."
 12. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 36 PMK Nomor 213 Tahun 2020, lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:
 - a. permintaan penjual;

Halaman 35 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
- c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.

13. Bahwa hal lain yang dimaksud dalam Pasal 36 huruf c PMK Nomor 213 Tahun 2020 salah satunya adalah terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain **selain** debitor/tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang (Pasal 39 huruf c PMK Nomor 213 Tahun 2020).

14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sepanjang syarat tidak dapat dilaksanakannya lelang (Pasal 27 PMK Nomor 213 Tahun 2020) dan syarat pembatalan lelang (Pasal 36 PMK Nomor 213 Tahun 2020) tidak terpenuhi, maka lelang tidak dapat tidak dilaksanakan ataupun dibatalkan.

15. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang meminta penangguhan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan hingga putusan dalam perkara *a quo* memperoleh kekuatan hukum tetap demi mempertahankan kepentingan dan hak-hak Penggugat tidak dapat dibenarkan karena merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, memutuskan dan menetapkan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM PROVISI:

1. Menyatakan menolak permohonan Provisi Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, Kuasa Penggugat telah mengajukan replik melalui

Halaman 36 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan elektronik (e-Court) pada hari Kamis tanggal 14 Juli 2022. Bahwa terhadap replik dari Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II telah mengajukan duplik pada persidangan elektronik (e-Court) pada hari Kamis tanggal 28 Juli 2022.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai aslinya Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS) Perseroan Terbatas PT. PIALA JAYA No. 4 tanggal 02 Desember 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.1**;
2. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-AH.01.03-0987023 tanggal 11 Desember 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.2**;
3. Fotokopi dari fotokopi Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 43, tanggal 16 Desember 2010 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.3**;
4. Fotokopi dari fotokopi Addendum IX (Kesembilan) Perjanjian Kredit Modal Kerja, tanggal 13 Desember 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.4**;
5. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. 21/VIII/KDT/2019, tertanggal 21 Agustus 2019, Perihal : Permohonan Penyelesaian Kredit PT. Piala Jaya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.5**;
6. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. 22/X/KDT/2019, tertanggal 1 Oktober 2019, Perihal : Revisi Proposal Penyelesaian Kredit PT. Piala Jaya selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.6**;
7. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. 23/III/KDT/2020, tertanggal 14 Maret 2020, Perihal : Penyelesaian Kredit PT. Piala Jaya Dan Undangan Pertemuan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.7**;
8. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. SAM.SA2/DPS.021/2021 tanggal 02 Februari 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.8**;
9. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. SAM.SA2/DPS.035/2021 tanggal 03 Maret 2021 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.9**;
10. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. SAM.SA2/DPS.053/2021 tanggal 07 April 2021 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.10**;
11. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. SAM.SA2/DPS.038/2022 tanggal 22 April 2022 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.11**;

Halaman 37 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi sesuai aslinya Surat Nomor : SAM.SA2/DPS.039/2022, tanggal 13 Mei 2022 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.12**;
13. Fotokopi sesuai aslinya Surat Nomor : 23/PJ/PV/2022, tanggal 23 Mei 2022, Perihal : *Pemohonan Penyelesaian Kredit PT. Piala Jaya* selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.13**;
14. Fotokopi sesuai aslinya Surat Nomor : SAM.SA2/DPS.042/2022, tanggal 02 Juni 2022 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.14**;
15. Fotokopi sesuai aslinya Surat (PT. Piala Jaya), Nomor : 01/PJ/KJPP/017, Tertanggal 14 November 2017, Perihal: Surat Pernyataan Kebenaran Dokumen Atau Legalitas Penilaian Aset Tanah dan Bangunan Milik PT. Piala Jaya (Aset Terlampir) selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.15a**;
16. Fotokopi sesuai aslinya Bukti Pembayaran PT. Piala Jaya, Nomor : 044/AUD – SBY/INV/VI/2017, tertanggal 07 Juni 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.15b**;
17. Fotokopi sesuai aslinya Bukti Pembayaran PT. Piala Jaya, Nomor : 090/AUD – SBY/INV/X/2017, tertanggal 26 Oktober 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.15c**;
18. Fotokopi sesuai aslinya Bukti Pembayaran PT. Piala Jaya, Nomor : 210/SGPR – SBY/INV/XI/2017, tertanggal 27 November 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.15d**;
19. Fotokopi sesuai aslinya Surat (PT. Piala Jaya), Nomor : 22/PJ/CBC – DPS/ADD.KMK/I/2018, Tertanggal 18 Januari 2018, Perihal: Permintaan Perubaya Waktu PKMK Menjadi 12 Bulan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.16**;
20. Fotokopi sesuai aslinya Surat (PT. Piala Jaya), Nomor : 23/PJ/CBC – DPS/ADD.KMK/I/2018, Tertanggal 19 Januari 2018, Perihal: Permohonan Strukturisasi Kredit, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.17**;
21. Fotokopi dari fotokopi Surat (PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk), Nomor : WBG.CM3/DPS.00386/2018, Tertanggal 13 Maret 2018, Perihal: Pemberitahuan Fasilitas Kredit PT. Piala Jaya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.18a**;
22. Fotokopi dari fotokopi Surat (PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk), Nomor : WBG.CM3/SPPK-DPS.0012/2018, Tertanggal 13 Maret 2018, Perihal: Surat

Halaman 38 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penawaran Pemberian Kredit atas nama PT. Piala Jaya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.18b**;

23. Fotokopi dari fotokopi Surat (PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk), Nomor : WBG.CM3/DPS.00404/2018, Tertanggal 15 Maret 2018, Perihal: Penyelesaian Kredit, Ref : AktaPerjanjianKredit No. 43 Tanggal 16 Desember 2010 oleh Notaris Albert Wilson Riwukore, SH beserta Addendum-Addendumnya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.19**;
24. Fotokopi sesuai aslinya Surat (PT. Piala Jaya), Nomor : 27/PJ/CBC – DPS/ADD.KMK/III/2018, Tertanggal 16 Maret 2018, Perihal: Jawaban, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.20**;
25. Fotokopi sesuai aslinya Surat (PT. Piala Jaya), Nomor : 28/PJ/CBC – DPS/ADD.KMK/III/2018, Tertanggal 27 Maret 2018, Perihal: Jawaban, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.21**;
26. Fotokopi sesuai aslinya Surat (PT. Piala Jaya), Nomor : 23/III/KDT/2020, Tertanggal 14 Maret 2020, Perihal: Penyelesaian Kredit PT. Piala Jaya dan Undangan Pertemuan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.22**;
27. Fotokopi sesuai aslinya Surat (PT. Piala Jaya) Nomor : 19/PJ/CBC-DPS/XII.2017, tertanggal 15 Desember 2017, Perihal: Permohonan Tambahan Limit Kredit atau Restrukturisasi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.23**;
28. Fotokopi sesuai aslinya Pengumuman II (Kedua) lelang Eksekusi pada harian Pos Kupang Srlasa 26 April 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.24**;
29. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2235, Kelurahan Oesapa, Gambar Situasi tanggal 18-8-1995, Nomor 3197/1995, seluas 590 M2 tertulis Pemegang haknya atas Nama FELINCE ELISABETH OEMATAN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.25**;
30. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2236, Kelurahan Oesapa, Gambar Situasi tanggal 18-8-1995, Nomor 3198/1995, seluas 1780 M2 tertulis Pemegang haknya atas Nama JOSEPH SULAYMAN selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.26**;
31. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2237, Kelurahan Oesapa, Gambar Situasi tanggal 18-8-1995, Nomor 3199/1995, seluas 2000 M2 tertulis

Halaman 39 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



Pemegang haknya atas Nama FELINCE ELISABETH OEMATAN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.27**;

32. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 591, Kelurahan Oesapa, Surat Ukur tanggal 30-1-1984, Nomor 144/1984, seluas 1003 M2 tertulis Pemegang haknya atas Nama JOSEPH SULAYMAN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.28**;
33. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 854, Kelurahan Oesapa, Gambar Situasi tanggal 14-12-1983, Nomor 3552/1983, seluas 1112 M2 tertulis Pemegang haknya atas Nama JOSEPH SULAYMAN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.29**;
34. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 189, Kelurahan Merdeka, Surat Ukur tanggal 22-8-1998, Nomor 02/MRDK/98, seluas 1757 M2 tertulis Pemegang haknya atas Nama FELINCE ELISABETH OEMATAN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.30**;
35. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 190, Kelurahan Merdeka, Surat Ukur tanggal 22-8-1998, Nomor 03/MRDK/98, seluas 1310 M2 tertulis Pemegang haknya atas Nama FELINCE ELISABETH OEMATAN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.31**;
36. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 92, Desa Penful, Surat Ukur tanggal 15-5-1986, Nomor 241/1986, seluas 1683 M2 tertulis Pemegang haknya atas Nama YOSEPH SULAYMAN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.32**;
37. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 96, Desa Penful, Surat Ukur tanggal 15-5-1986, Nomor 245/1986, seluas 2691 M2 tertulis Pemegang haknya atas Nama JOSEPH SULAYMAN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.33**;
38. Fotokopi sesuai aslinya Laporan Penilaian Aset Milik PT. Piala Jaya (Penggugat) Disiapkan untuk Kepentingan PT. Bank Mandiri Persero Tbk, (Tergugat) terhadap beberapa Aset yang berlokasi di Kota Kupang dan di Kabupaten Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.34**;
39. Fotokopi sesuai aslinya Laporan Penilaian Aset Milik PT. Piala Jaya (Penggugat) Disiapkan untuk Kepentingan PT. Bank Mandiri Persero Tbk, (Tergugat) terhadap beberapa Aset yang berlokasi di Kota Kupang dan di Kabupaten Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.35**;

Halaman 40 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Fotokopi dari fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit atas nama PT. Piala Jaya tanggal 29 November 2010, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.36**;
41. Fotokopi dari fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit atas nama PT. Piala Jaya tanggal 8 Desember 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.37**;
42. Fotokopi dari fotokopi Addendum I (Pertama) Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 22, tanggal 14 Desember 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.38**;
43. Fotokopi dari fotokopi Addendum II (Kedua) Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 48, tanggal 13 Desember 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.39**;
44. Fotokopi dari fotokopi Addendum III (Ketiga) Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 57, tanggal 12 Desember 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.40**;
45. Fotokopi dari fotokopi Addendum IV (Keempat) Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 37, tanggal 14 Juli 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.41**;
46. Fotokopi dari fotokopi Addendum V (Kelima) Perjanjian Kredit Modal Kerja, tanggal 09 Desember 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.42**;
47. Fotokopi dari fotokopi Addendum VI (Keenam) – A ; Perjanjian Kredit Modal Kerja, tanggal 11 Desember 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.43**;
48. Fotokopi dari fotokopi Addendum VI (Keenam) – B ; Perjanjian Kredit Modal Kerja, tanggal 15 Desember 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.44**;
49. Fotokopi dari fotokopi Addendum VII (Ketujuh) Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 131, tanggal 30 Mei 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.45**;
50. Fotokopi dari fotokopi Addendum VIII (Kedelapan) Perjanjian Kredit Modal Kerja, tanggal 15 Desember 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.46**;

Halaman 41 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

51. Fotokopi dari fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit atas nama PT. Piala Jaya tanggal 14 Desember 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.47**;
52. Fotokopi dari fotokopi Akta Perubahan Jaminan Fidusia No. 132 tanggal 30-5-2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.48**;
53. Fotokopi dari fotokopi Personal Guarantae No. 133 tanggal 30-5-2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.49**;
54. Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Tambahan Limit Kredit tanggal 16 Oktober 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti P.50**;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dali-dalil jawabannya Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 43, tanggal 16 Desember 2010, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL1**;
2. Fotokopi sesuai aslinya Addendum IX (Kesembilan) Perjanjian Kredit Modal Kerja, tanggal 13 Desember 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL2**;
3. Fotokopi sesuai aslinya Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK) tanggal 16 Desember 2010, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL3**;
4. Fotokopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 2236 atas Nama Joseph Sulaiman, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL4**;
5. Fotokopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Tanggunga Nomor 135/2011 tanggal 11Februari 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL5**;
6. Fotokopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 753/2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL6**;
7. Fotokopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 92 atas Nama Joseph Sulaiman, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL7**;
8. Fotokopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 96 atas Nama Joseph Sulaiman, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL8**;

Halaman 42 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



9. Fotokopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Tanggunga Nomor 171/2011 tanggal 17 Februari 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL9**;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor : WBG.CM3/DPS.00404/2018, tertanggal 15 Maret 2018, Perihal : Penyelesaian Kredit, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL10**;
11. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. SAM.SA2.DPS/053/2018 tanggal 24 Juli 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL11**;
12. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. SAM.SA2.DPS/079/2018 tanggal 18 September 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL12**;
13. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. SAM.SA2.DPS/104/2018 tanggal 27 September 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL13**;
14. Fotokopi printout Rekening Koran (BDS) atas Nomor Rekening Pinjaman Nomor 1610100441968 tanggal 10 Agustus 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL14**;
15. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. SAM.SA2.DPS./164/2019 tanggal 09 September 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL15**;
16. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. SAM.SA2.DPS./197/2019 tanggal 23 Oktober 2019 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL16**;
17. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. SAM.SA2.DPS./225/2019 tanggal 11 November 2019 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL17**;
18. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. SAM.SA2.DPS./241/2019 tanggal 04 Desember 2019 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL18**;
19. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. TBS.SA2/DPS.062/200 tanggal 06 Mei 2020 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL19**;
20. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. SAM.SA2/DPS.042/2022 tanggal 02 Juni 2022 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL20**;
21. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. SAM.SA2/DPS.105/2021 tanggal 09 Agustus 2021 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TL21**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Fotokopi sesuai aslinya Laporan Penilaian Aset PT. Piala jaya Tanah dan Bangunan (Toko dan Rumah Tinggal) Nomor :00140/2.0045-03/PI/07/0504/1/VI/2021 tanggal 19 Juli 2021 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TI.22**;
23. Fotokopi sesuai aslinya Laporan Penilaian Aset PT. Piala jaya Tanah Kosong Nomor :00137/2.0045-03/PI/07/0504/1/VI/2021 tanggal 19 Juli 2021 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TI.23**;
24. Fotokopi dari printout Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 48/POJK.03/2020 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TI.24**;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Kuasa Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai aslinya Surat Nomor : S-199/KNL.1405/2022 tertanggal 30 Maret 2022 Perihal Penetapan jadwal Lelang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TI.1a**;
2. Fotokopi sesuai aslinya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tertanggal 23 Desember 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TI.1b**;
3. Fotokopi sesuai aslinya Salinan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor :3/KN/2017 Tentang Pedoman Administrasi dan Pelaporan Lelang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TI.2a**;
4. Fotokopi sesuai aslinya Salinan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor :3/KN/2022 Tentang Pedoman Administrasi Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TI.2b**;
5. Fotokopi sesuai aslinya Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas Nomor :294/2022 tanggal 30 maret 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TI.2c**;
6. Fotokopi sesuai aslinya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TI.3**;
7. Fotokopi sesuai aslinya Risalah Lelang Nomor :147/69/2022 tanggal 10 Mei 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **bukti TI.4**;

Halaman 44 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan sidang Pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada :

1. Hari Jumat, tanggal 9 September 2022, bertempat di Kelurahan Merdeka, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, atas obyek tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 189 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 190.
2. Hari Rabu, tanggal 14 September 2022, bertempat di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, atas obyek tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 591.
3. Hari Kamis, tanggal 15 September 2022, bertempat di Desa Penfui, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, atas obyek tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 92 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 96.
4. Hari Jumat, tanggal 16 September 2022, bertempat di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, atas obyek tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2235, sertifikat Hak Milik Nomor 2236, Sertifikat Hak Milik Nomor 2237 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 854.

Menimbang, bahwa hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang, dianggap termuat dalam putusan ini, merupakan satu kesatuan dan turut dipertimbangkan.

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara elektronik pada persidangan hari Rabu, tanggal 28 September 2022.

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. **EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBEL)**



Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya pada pokok mengajukan eksepsi gugatan *obscuur libel* sebagai berikut : Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan perhitungan jumlah hutang Penggugat tidak diperinci secara jelas sehingga bertentangan dengan rasa keadilan dan tidak sesuai dengan asas kepatutan (bertendensi ekonomis) tidak didasarkan pada uraian kesalahan atau kekeliruan yang jelas dan konkret yang dilakukan oleh Tergugat I dalam melakukan perhitungan jumlah hutang Penggugat sehingga dalil Penggugat dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dipertanggungjawabkan. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah membaca dan mencermati surat gugatan Penggugat tersebut telah memenuhi syarat materiil sebuah surat gugatan, dimana surat gugatan tersebut telah memuat identitas para pihak, apa yang menjadi dasar gugatan (*fundamentum petendi/posita*) dan apa yang menjadi tuntutan (*petitum*) Penggugat. Bahwa antara posita dan petitum yang diajukan Penggugat tidak bertolak belakang, sehingga gugatan Penggugat tidak masuk dalam kriteria gugatan kabur/tidak jelas. Dengan demikian maka terhadap eksepsi gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) yang diajukan oleh Tergugat I haruslah ditolak.

2. Eksepsi Gugatan *Error in Persona*

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa penghitungan jumlah utang yang ditetapkan oleh Tergugat I adalah bertentangan dengan rasa keadilan dan tidak sesuai dengan azas kepatutan dan/atau penyalahgunaan keadaan yang bertendensi ekonomi, yang melanggar hak subyektif Penggugat dan merugikan Penggugat sehingga perbuatan Tergugat I tersebut dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa di dalam gugatannya, tidak ada satu pun dalil Penggugat yang menyatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II ataupun perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, padahal Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 menyatakan bahwa, "*syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak*".

Halaman 46 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



Menimbang, bahwa secara umum, *error in persona* atau *exceptio in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan mengenai seseorang. Dalam konteks peradilan, *error in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai tergugat melalui surat gugatan. Setelah membaca dan mencermati jawaban Tergugat II, pada pokok error persona yang dimaksudkan Tergugat II adalah **salah sasaran pihak yang digugat**, yaitu bentuk *error in persona* yang mungkin terjadi karena keliru menarik orang sebagai tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*).

Menimbang, bahwa mengutip yang disampaikan oleh **Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH** dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*" (hal. 3), dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Perkataan "merasa" dan "dirasa" dalam tanda petik, sengaja dipakai di sini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya melanggar hak penggugat.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Penggugat, diketahui bahwa pihak Tergugat II diajukan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini adalah karena Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. PIALA JAYA) dimohonkan oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang, sehingga dalam hal ini Tergugat II secara langsung tersangkut dalam perkara, karena apabila dapat dibuktikan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum maka akan berdampak juga kepada Tergugat II sebagai pelaksana lelang. Bahwa dengan demikian maka eksepsi Tergugat II tentang gugatan *error in persona* adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak.

Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa untuk menjatuhkan provisi dalam perkara ini Majelis Hakim berpendapat untuk terlebih dahulu akan mempertimbangkan pokok sengketa dalam perkara, sehingga terhadap permohonan provisi dari Penggugat akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan pokok perkara.

Dalam pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum. ;



Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat (Debitur **PT. PIALA JAYA**) dan Tergugat I (Kreditur PT Bank Mandiri Tbk) terikat dalam Perjanjian Kredit sebagaimana dalam **Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 43, tanggal 16 Desember 2010**, yang dibuat oleh dan dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang, atas fasilitas **Kredit sebesar Rp. 32.000.000.000,- (tiga puluh dua milyar rupiah)** untuk jangka waktu 12 (dua belas) terhitung sejak tanggal **16 Desember 2010, berakhir atau jatuh tempo pada tanggal 16 Desember 2011.** (vide bukti surat P-3 dan T-1-1).
2. Bahwa sebagai jaminan pelunasan pinjaman/utang Penggugat kepada Tergugat I tersebut diatas, Penggugat telah menyerahkan jaminan Fidusia (**Non Fixed Asset**) berupa stock barang dan piutang usaha, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, tentang Jaminan Fidusia, berupa :
 - a. Stock barang dagangan sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) sesuai dengan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W17-82HT.04.06.TH 2011/STD tanggal 05 Mei 2011;
 - b. Piutang Dagang sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) sesuai dengan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W17-82HT.04.06.TH 2011/STD tanggal 5 Mei 2011;
3. Bahwa Penggugat juga telah menyerahkan jaminan kebendaan, berupa beberapa bidang tanah berikut segala sesuatu yang tertanam atau berdiri diatasnya yang telah diikat dengan hak tanggungan, berupa :
 - a. Sertifikat Hak Milik **Nomor : 2235**, atas nama Felince Elisabeth Oematan, Sertifikat Hak Milik **Nomor : 2236**, atas nama Joseph Sulayman dan Sertifikat Hak Milik **nomor: 2237**, atas nama FELINCE ELISABETH OEMATAN terletak di Jalan Timor Raya KM 8, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, telah dipasang **Hak Tanggungan peringkat Pertama sebesar Rp. 10.200.000.000,- (sepuluh milyar dua ratus juta rupiah)** (vide bukti P-25, P-26, P-27 dan TI-4)
 - b. Sertifikat Hak Milik nomor : 591, atas nama JOSEPH SULAYMAN terletak di Jalan Kelapa Gading, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, telah dipasang **Hak Tanggungan peringkat Pertama**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) (Vide bukti P-28)

- c. Sertifikat Hak Milik nomor : 63, atas nama FELINCE ELISABETH OEMATAN, terletak di Jalan Jenderal Sudirman 126 A, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, telah dipasang **Hak Tanggungan peringkat Pertama sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah)**
- d. Sertifikat Hak Milik nomor : 854, atas nama JOSEPH SULAYMAN terletak di Jalan Bunga Jati, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, telah dipasang **Hak Tanggungan peringkat Pertama sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)** (vide bukti P-29)
- e. Sertifikat Hak Milik nomor : 190 dan Sertifikat Hak Milik nomor: 189, keduanya tercatat atas nama FELINCE ELISABETH OEMATAN, terletak di Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Merdeka, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, telah dipasang **Hak Tanggungan peringkat Pertama sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)** (vide bukti P-30 dan P-31)
- f. Sertifikat Hak Milik nomor : 512, atas nama AGUSTINUS SULAYMAN, terletak di Jalan Untung Surapati, Kelurahan Aimana, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, telah dipasang **Hak Tanggungan peringkat Pertama sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)**
- g. Sertifikat Hak Milik nomor: 92 dan Sertifikat Hak Milik nomor: 96, keduanya tercatat atas nama JOSEPH SULAYMAN terletak di Jalan Adi Sucipto, Kelurahan Penfui, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, telah dipasang **Hak Tanggungan peringkat Pertama sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima juta rupiah)** (vide bukti P-32, P-33, TI-7 dan TI-8)
- h. Sertifikat Hak Milik nomor: 263, atas nama FELINCE ELISABETH OEMATAN dan Sertifikat Hak Milik nomor : 230, atas nama JOSEPH SULAYMAN, terletak di Jalan Timor Raya Km.20, Desa Oebelo, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, telah dipasang **Hak Tanggungan peringkat Pertama sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)**
- i. Sertifikat Hak Milik nomor : 243, atas nama AGUSTINUS SULAYMAN dan Sertifikat Hak Milik nomor : 234, atas nama JOSEPH SULAYMAN terletak di Jalan Timor Raya KM 21, Desa Oebelo, Kecamatan Kupang

Halaman 49 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tengah, Kabupaten Kupang, telah dipasang **Hak Tanggungan peringkat Pertama sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah)**

4. Bahwa, **Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 43, tanggal 16 Desember 2010**, yang dibuat oleh dan dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang, telah beberapa kali diadakan perubahan melalui Addendum, yaitu :

- **Addendum I (Pertama)** Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 22, tanggal 14 Desember 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang; (vide bukti P-38)
- **Addendum II (Kedua)** Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 48, tanggal 13 Desember 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Emmanuel Mali, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang; (vide bukti P-39)
- **Addendum III (Ketiga)** Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 57, tanggal 12 Desember 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Emmanuel Mali, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang; (vide bukti P-40)
- **Addendum IV (Keempat)** Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 37, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Emmanuel Mali, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang; (vide bukti P-41)
- **Addendum V (Kelima) Perjanjian Kredit Modal Kerja, tanggal 09 Desember 2014**, yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup jo Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 43, tanggal 16 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang; (vide bukti P-42)
- **Addendum VI (Keenam) – A ; Perjanjian Kredit Modal Kerja, tanggal 11 Desember 2015**, yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup jo Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 43, tanggal 16 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang; (vide bukti P-43)
- **Addendum VI (Keenam) – B ; Perjanjian Kredit Modal Kerja, tanggal 15 Desember 2016**, yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup jo

Halaman 50 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 43, tanggal 16 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang; (vide bukti P-44)

- **Addendum VII (Ketujuh) Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 131, tanggal 30 Mei 2016**, yang dibuat oleh dan dihadapan Emmanuel Mali, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang; (vide bukti P-45)
- **Addendum VIII (Kedelapan) Perjanjian Kredit Modal Kerja, tanggal 15 Desember 2016**, dibuat dibawah tangan bermeterai cukup jo Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 43, tanggal 16 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang; (vide bukti P-46)
- **Addendum IX (Kesembilan) Perjanjian Kredit Modal Kerja, tanggal 13 Desember 2017**, dibuat dibawah tangan bermeterai cukup jo Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 43, tanggal 16 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang – **berlaku sampai dengan tanggal 15 Maret 2018**; (vide bukti P-4 dan TI-2)

5. Bahwa Penggugat telah memenuhi kewajiban angsuran kepada Tergugat I sejak tahun 2010 sampai dengan 2017.

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum dimana Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan penyalagunaan keadaan dalam Penghitungan jumlah hutang secara sepihak dan mengirim Surat No. SAM.SA2/DPS.038/2022 tanggal 22 April 2022, Perihal : Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit PT Piala Jaya yang ditujukan kepada Penggugat, yang pada pokoknya mencantumkan adanya Pengumuman Lelang Pertama, pada tanggal 11 April 2022 dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 26 April 2022. ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok sengketa dalam perkara ini terlebih dahulu akan dikemukakan materi-materi hukum yang bersinggungan dengan pokok perkara ini, sebagai berikut :

- Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW), yang berbunyi : “*Tiap perbuatan*

Halaman 51 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ;

- Bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat, yaitu :
 1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
 2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain ;
 3. Bertentangan dengan kesusilaan ;
 4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian ;
- Bahwa Penyalagunaan Keadaan atau *misbruik van omstandigheden* (*undue influence*) adalah suatu perbuatan sedemikian rupa yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lain yang terikat dalam perjanjian dengan memanfaatkan posisi yang tidak seimbang salah satu belah pihak dengan tujuan untuk mengambil keuntungan ekonomis semata. Keadaan yang tidak seimbang tersebut dapat berupa keterpaksaan, kurangnya pertimbangan atau ketergantungan pihak yang satu terhadap pihak yang lain.
- Bahwa Penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian dapat dijabarkan menjadi dua kategori, yaitu:
 1. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi (*economische overwicht*) dari satu pihak terhadap pihak lain;
 2. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologis/kejiwaan (*geestelijke overwicht*);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Tergugat I telah melakukan penyalagunaan keadaan dalam Penghitungan jumlah hutang secara sepihak dan mengirim Surat No. SAM.SA2/DPS.038/2022 tanggal 22 April 2022, Perihal : Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit PT Piala Jaya, ditujukan kepada Penggugat, yang pada pokoknya mencantumkan adanya Pengumuman Lelang Pertama, pada tanggal 11 April 2022 dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 26 April 2022 ?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-50.

Halaman 52 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti TI-1 sampai dengan TI-24.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa Bukti TII-1 sampai dengan Bukti TII-4.

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis berpendapat bahwa berdasarkan bukti surat P-3 dan TI-1 berupa Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 43, tanggal 16 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H, Notaris di Kupang, sebagaimana telah beberapa kali diubah, dengan perubahan terakhir yang tertuang dalam Addendum IX Perjanjian Kredit Modal Kerja tanggal 13 Desember 2017 (bukti surat P-4 dan bukti surat TI-2) dengan jangka waktu fasilitas kredit selama 3 (tiga) bulan terhitung mulai tanggal 16 Desember 2017 sampai dengan tanggal 15 Maret 2018 dengan limit kredit tetap sebesar Rp48.500.000.000,- (empat puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan TI-10 berupa Surat Nomor : WBG.CM3/DPS.00404/2018, tertanggal 15 Maret 2018, Surat Peringatan I, Perihal : Penyelesaian Kredit, bukti TI-11 berupa Surat No. SAM.SA2.DPS/053/2018 tanggal 24 Juli 2018, Surat Peringatan II, Perihal Pemenuhan Kewajiban, bukti TI-12 berupa Surat No. SAM.SA2.DPS/079/2018 tanggal 18 September 2018, Surat Peringatan III, Perihal : Tagihan Kewajiban, dan bukti T-13 berupa Surat No. SAM.SA2.DPS/104/2018 tanggal 27 September 2018 Perihal : Pemyataan Default. Bahwa berdasarkan bukti surat TI-10 sampai dengan TI-13 sebagaimana terurai di atas diketahui bahwa Penggugat tidak lagi melakukan pembayaran atas fasilitas kredit yang diterimanya sejak tahun 2018 dan fasilitas kredit Penggugat telah dikategorikan "MACET", dengan total kewajiban per tanggal 27 September 2018 sejumlah Rp57.512.478.453,71 (lima puluh tujuh milyar lima ratus dua belas juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh tiga rupiah tujuh puluh satu sen).

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-8 berupa surat peringatan pertama tertanggal 02 Pebruari 2021 yang ditujukan kepada Saudara Joseph Sulaiman, bukti P-9 berupa surat peringatan kedua tertanggal 03 Maret 2021 yang ditujukan kepada Saudara Joseph Sulaiman, bukti P-10 berupa surat peringatan ketiga tertanggal 07 April 2021 yang ditujukan kepada Saudara Joseph Sulaiman. Bahwa berdasarkan bukti-bukti surat tersebut di atas diketahui bahwa tunggakan kewajiban kredit atas nama PT. Piala Jaya per/tanggal 06 April 2021 adalah sejumlah RP. 95.821.002.737,44 (Sembilan Puluh Lima Miliar Delapan Ratus Dua Puluh Satu Juta Dua Ribu Tujuh Ratus Tiga Puluh Tujuh Rupiah Empat Puluh Empat Sen). Bukti

Halaman 53 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



surat P-11 tertanggal 22 April 2022 yang ditujukan kepada Sdr. Felince Elisabeth Oematan Perihal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit PT. Piala Jaya. Bukti P-12 berupa surat tertanggal 13 Mei 2022 yang ditujukan kepada PT. Piala Jaya UP. Sdr. Joseph Sulaiman perihal Undangan Pertemuan. Bahwa berdasarkan bukti P-13 berupa surat tertanggal 23 Mei 2022 yang ditujukan kepada Bpk. Budi Setiyanto Vice President PT. Bank Mandiri (Persero Tbk) Perihal Permohonan Penyelesaian Kredit PT. Piala Jaya diketahui bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan untuk penyelesaian terhadap seluruh hutang pokok sejumlah Rp. 48.453.000.000,00 (Empat Puluh Delapan Miliar Empat Ratus Lima Puluh Tiga Juta Rupiah) dengan penghapusan tunggakan bunga dan denda. Bahwa berdasarkan bukti P-14 berupa surat tertanggal 02 Juni 2022 yang ditujukan kepada PT. Piala Jaya Perihal Tanggapan atas Permohonan Penyelesaian Kredit PT. Piala Jaya yang pada pokoknya belum dapat mempertimbangkan surat tertanggal 23 Mei 2022 yang ditujukan kepada Bpk. Budi Setiyanto Vice President PT. Bank Mandiri (Persero Tbk) Perihal Permohonan Penyelesaian Kredit PT. Piala Jaya dan pemberitahuan jumlah kewajiban fasilitas kredit (tunggakan) PT. Piala Jaya per tanggal 02 Juni 2022 sejumlah Rp. 115.280.691.484,00 (Seratus Lima Belas Miliar Dua Ratus Delapan Puluh Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Empat Rupiah). Bahwa berdasarkan bukti P-24 diketahui bahwa telah dilakukan pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan milik Penggugat yang dimuat di Harian Pos Kupang hari Selasa tanggal 26 April 2022.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat tersebut dia atas Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai Pasal 1238 KUHPerdara menyatakan : *“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan Surat Perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan”*. Bahwa Prof. DR. Mariam Badruzaman, SH, FCBarb dalam bukunya Hukum Perikatan dalam KUHPerdara Buku Ketiga Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasannya, menjelaskan tentang Pasal 1238 KUHPerdara Pernyataan lalai (Somasi, Ingebrekkeitelling) adalah upaya hukum (rechmiddel) dimana kreditur memberitahukan, menegur, serta memperingatkan (aan maning, somasie, kennisgeving) kepada debitur saat selambat-lambatnya ia wajib memenuhi prestasi dan apabila saat itu dilampaui, maka debitur telah lalai :

1. Saat debitur lalai adalah sejak kepada debitur disampaikan teguran.
2. Pernyataan lalai dilakukan melalui surat perintah, akta sejenis, dan demi perikatannya sendiri
3. Waktu pemenuhan perikatan telah lewat.

Halaman 54 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti TI-10 sampai dengan TI-12 diketahui bahwa Tergugat I telah melakukan teguran atau peringatan (*aan maning, somasie, kennisgeving*) dan berdasarkan bukti TI-13 diketahui bahwa fasilitas kredit Penggugat telah dikategorikan "**MACET**", dengan total kewajiban per tanggal 27 September 2018 sejumlah Rp57.512.478.453,71 (lima puluh tujuh milyar lima ratus dua belas juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh tiga rupiah tujuh puluh satu sen), dengan demikian maka seharusnya Penggugat telah dinyatakan lalai. Bahwa tetapi demikian Tergugat I kembali memberikan tiga kali somasi kepada Penggugat pada bulan Februari sampai Maret tahun 2021 dengan tunggakan kewajiban kredit atas nama PT. Piala Jaya per tanggal 06 April 2021 adalah sejumlah RP. 95.821.002.737,44 (Sembilan Puluh Lima Miliar Delapan Ratus Dua Puluh Satu Juta Dua Ribu Tujuh Ratus Tiga Puluh Tujuh Rupiah Empat Puluh Empat Sen).

Menimbang, bahwa, berdasarkan adendum IX (Kesembilan) Perjanjian Kredit Modal Kerja, tanggal 13 Desember 2017, jatuh tempo fasilitas kredit modal kerja penggugat telah berakhir pada tanggal 15 Maret 2018. Bahwa jangka waktu antara fasilitas kredit Penggugat telah dikategorikan "**MACET**" tanggal 27 September 2018 (vide bukti T-13) sampai dengan pengumuman II lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 26 April 2022 adalah sangat lama (selama 3 tahun dan 7 bulan) dan mengakibatkan Penggugat menderita kerugian yang sangat besar dimana perhitungan jumlah utang terus bertambah, bahkan setelah pengumuman lelang kedua diumumkan, Tergugat I tetap menghitung jumlah denda dan bunga sebagaimana dalam bukti P-14 berupa surat tertanggal 02 Juni 2022 yang ditujukan kepada PT. Piala Jaya, pemberitahuan jumlah kewajiban fasilitas kredit (tunggakan) PT. Piala Jaya per tanggal 02 Juni 2022 sejumlah Rp. 115.280.691.484,00 (Seratus Lima Belas Miliar Dua Ratus Delapan Puluh Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Empat Rupiah), dimana jumlah hutang Penggugat yang dihitung oleh Tergugat I telah melebihi total nilai hak tanggungan dalam Adendum IX Perjanjian Modal Kerja tanggal 13 Desember 2017 (vide Bukti P-4) yang hanya sejumlah Rp48.500.000.000,00 (empat puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat tindakan Tergugat I yang sangat lambat (selama 3 tahun dan 7 bulan) dalam menyelesaikan permasalahan kredit Penggugat dan terus menghitung beban bunga dan denda bahkan setelah adanya pengumuman lelang telah menimbulkan tangihan piutang yang sangat besar melebihi total nilai hak tanggungan, padahal sepatutnya Tergugat I dapat menyelesaikan masalah tersebut dengan waktu yang lebih singkat yaitu pada saat fasilitas kredit Penggugat telah dikategorikan "**MACET**" sebagaimana dalam bukti surat TI-13 berupa Surat No. SAM.SA2.DPS/104/2018

Halaman 55 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 September 2018 Perihal : Pemyataan Default, karena berdasarkan Bukti T-10 sampai T-12, dimana Tergugat I telah memberikan somasi kepada Penggugat pada tahun 2018 sebelum mengeluarkan Surat Pemyataan Default sebagaimana dalam bukti T-13. Bahwa sepatutnya Tergugat I segera menyelesaikan permasalahan kredit Penggugat pada tahun 2018 karena pinjaman yang diberikan kepada Penggugat terdapat jaminan hak tanggungan, sehingga tidak menimbulkan bertambahnya jumlah utang piutang yang melebihi nilai jaminan hak tanggungan dan dapat meminimalisir kerugian yang lebih besar bagi Penggugat.

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat I tersebut adalah merupakan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi (economische overwicht) terhadap Penggugat. Dimana dalam hal ini Tergugat I merupakan pihak yang mempunyai keunggulan ekonomis dan Penggugat adalah pihak yang mengadakan perjanjian karena kebutuhan modal kerja, sehingga keduanya berada dalam posisi yang tidak seimbang. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi No. 3641 K/Pdt/2001 tanggal 11 September 2002, kaidah hukum yang dapat ditarik dari yurisprudensi tersebut, ialah: Hakim berwenang untuk meneliti dan menyatakan bahwa kedudukan para pihak berada dalam keadaan yang tidak seimbang, sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas menyatakan kehendaknya.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat I dalam menetapkan penghitungan jumlah hutang Penggugat adalah bertentangan dengan rasa keadilan dan tidak sesuai dengan azas kepatutan dan merupakan penyalahgunaan keadaan (bertendensi ekonomis) serta melanggar hak subyektif Penggugat sehingga perbuatan Tergugat I tersebut dikategorikan sebagai suatu Perbuatan Yang Melawan Hukum dan merugikan diri Penggugat. Dengan demikian maka terhadap Petitum angka 3 gugatan Penggugat adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan dengan perbaikan susunan urutan dalam dictum putusan ini.

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 3 gugatan Penggugat yang merupakan pokok sengketa dalam perkara ini dikabulkan maka adalah beralasan hukum untuk menyatakan penghitungan jumlah hutang yang ditetapkan oleh Tergugat I yang harus dipenuhi oleh Penggugat, adalah bertentangan dengan rasa keadilan dan tidak sesuai dengan azas kepatutan dan merupakan penyalahgunaan keadaan (bertendensi ekonomis) yang melanggar hak subyektif Penggugat sehingga tidak dapat dijadikan dasar pengajuan Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. Piala Jaya).

Halaman 56 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



Dengan demikian maka terhadap Petitum angka 2 gugatan Penggugat adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan dengan perbaikan susunan urutan dalam dictum putusan ini.

Menimbang, bahwa oleh karena penghitungan jumlah hutang yang ditetapkan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum maka adalah beralasan hukum untuk menyatakan Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. Piala Jaya) yang diajukan oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang adalah tidak sah karena didasarkan atas Perbuatan Yang Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I selaku Pemohon Lelang Eksekusi dan memerintahkan kepada Tergugat II untuk menanggukkan segala bentuk Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. Piala Jaya), hingga putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap, serta menghukum Tergugat I untuk tidak mengajukan proses Permohonan Lelang Eksekusi terhadap seluruh Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. Piala Jaya), hingga Putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian maka terhadap Petitum angka 4, 5 dan 6 gugatan Penggugat adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 gugatan Penggugat tentang tuntutan *uit voerbaar bij vooraad* Majelis Hakim berpendapat bahwa mangacu pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, perkara ini tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam SEMA tersebut, dengan demikian maka terhadap Petitum angka 7 haruslah dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan provisi dari Penggugat. Bahwa tuntutan provisi merupakan salah satu asesor dari gugatan pokok yang berisi permintaan agar pengadilan mengeluarkan suatu keputusan sementara yang memerintahkan dilakukan suatu tindakan yang sifatnya sementara sampai gugatan pokoknya memperoleh putusan akhir yang berkekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat memiliki relevansi dan urgensi terkait gugatan pokok dan jika tindakan sementara yang dimohonkan tidak dilakukan, dapat menimbulkan kerugian yang sangat besar, maka adalah beralasan hukum untuk mengabulkan tuntutan provisi Penggugat dan memerintahkan kepada Tergugat II untuk menanggukkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat (PT. PIALA JAYA), hingga Putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Para Tergugat. ;

DALAM PROVISI :

Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menanggihkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. PIALA JAYA), hingga Putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap. ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian. ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dalam menetapkan penghitungan jumlah hutang Penggugat adalah bertentangan dengan rasa keadilan dan tidak sesuai dengan azas kepatutan dan merupakan penyalahgunaan keadaan (bertendensi ekonomis) serta melanggar hak subyektif Penggugat sehingga perbuatan Tergugat I tersebut dikategorikan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat. ;
3. Menyatakan penghitungan jumlah hutang yang ditetapkan oleh Tergugat I yang harus dipenuhi oleh Penggugat, adalah bertentangan dengan rasa keadilan dan tidak sesuai dengan azas kepatutan dan merupakan penyalahgunaan keadaan (bertendensi ekonomis) yang melanggar hak subyektif Penggugat sehingga tidak dapat dijadikan dasar pengajuan Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. Piala Jaya);
4. Menyatakan Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. Piala Jaya) yang diajukan oleh Tergugat I melalui

Halaman 58 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perantaraan Tergugat II Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang, adalah tidak sah karena didasarkan atas Perbuatan Yang Melawan Hukum oleh Tergugat I selaku Pemohon Lelang Eksekusi;

5. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menanggihkan segala bentuk Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. Piala Jaya), hingga Putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat I untuk tidak mengajukan proses Permohonan Lelang Eksekusi terhadap seluruh Hak Tanggungan atas nama Penggugat (PT. Piala Jaya), hingga Putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya. ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara sejumlah Rp5.145.000,00 (lima juta seratus empat puluh lima ribu rupiah). ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Jumat tanggal 14 Oktober 2022, oleh kami, Y. Teddy Windiarsono. S.H.,M.Hum, sebagai Hakim Ketua , Florence Katerina, S.H., M.H. dan Consilia Ina L. Palang Ama, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg tanggal 9 Mei 2022, putusan tersebut pada hari Kamis , tanggal 3 November 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Maria Rosina Dalla, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II secara elektronik melalui aplikasi e-Court.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Florence Katerina, S.H., M.H.

Y. Teddy Windiarsono. S.H.,M.Hum

Consilia Ina L. Palang Ama, S.H.

Panitera Pengganti,

Maria Rosina Dalla, S.H.

Halaman 59 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp100.000,00;
4. PNBP	:	Rp100.000,00;
5. Panggilan	:	Rp425.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp4.500.000,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<hr/> Rp5.145.000,00;

(lima juta seratus empat puluh lima ribu)