



PUTUSAN

NOMOR 106/Pdt/2021/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. PT. BANK MAYBANK INDONESIA Tbk**, Alamat di Gedung Sentral Senayan III Lantai 23 Jalan Asia Afrika Nomor 8 Gelora Bung Karno-Senayan Jakarta, selanjutnya disebut sebagai Pembanding I, semula Tergugat I dk / Penggugat I drk ;
- 2. PT. BANK MAYBANK INDONESIA Tbk. JAKARTA Cq. PT. BANK MAYBANK INDONESIA CABANG MEDAN**, Alamat Jalan Sinarmas Land Plaza 2nd Floor Jalan Diponegoro Nomor 18 Kelurahan Madras Hulu Kecamatan Medan Polonia Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai Pembanding II, semula Tergugat IV dk /Penggugat II drk;

Dalam hal ini masing-masing diwakili oleh Effendi dan Muhamadian selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yance Aswin, S.H. dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum Yance Aswin & Associates, beralamat di Jalan Setia Budi, kompleks Taman Setia Budi Indah I Blok G Nomor 4 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2019;

LAWAN

- 1. PT. OLAGAFOOD INDUSTRI MAKANAN DAN MINUMAN**, yang diwakili oleh **Ir. DJOESianto LAW** selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **H. REFMAN BASRI, S.H., MBA.**, dan kawan-kawan, Advokat pada Law Office H. Refman Basri, SH. MBA-Zulchairi, SH. & Rekan, berkantor di Jalan Kejaksaan Nomor 7 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2019, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat dk/ Tergugat drk;

DAN

- 2. MENTERI KEUANGAN RI Cq. DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH DJKN SUMATERA UTARA Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN**

Halaman 1 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



KEKAYAAN DAN LELANG NEGARA (KPKNL) MEDAN,
Alamat Gedung Keuangan Negara Jalan P. Diponegoro
Nomor 30 A Kelurahan Madras Hulu Kecamatan Medan
Polonia Kota Medan, yang diwakili oleh Joko Prihanto
selaku Plh. Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat,
dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ir. Ali Azchham
Noveansyah, M.M. dan kawan-kawan, beralamat di Gedung
Keuangan Negara Unit II Lantai 2, Jalan P. Diponegoro
Nomor 30-A Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tanggal 19 November 2019 selanjutnya disebut sebagai
Turut Terbanding I semula Tergugat II dk;

3. PT. BALAI LELANG SUKSES MANDIRI, Alamat Jalan Karya Nomor 207
D Kelurahan Karang Berombak Kecamatan Medan Barat
Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding
II semula Tergugat III dk / Turut Tergugat I drk;

4. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN,
Alamat Jalan STM Sitirejo II Kecamatan Medan Amplas
Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada
Hadjral Aswad Bauty, S.H., M.Kn. dan kawan-kawan,
beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Medan Jalan STM,
Kelurahan Sitirejo II Medan, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus Nomor 486/SK/12.71/X/2019 tanggal 24 Oktober
2019, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III
semula Tergugat V dr / Turut Tergugat III drk;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 30 Maret 2021 Nomor 106/Pdt/2021/PT pMDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 674/Pdt.G/2019/PN Mdn, ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Plt. Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 30 Maret 2021 Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN untuk membantu Majelis Hakim menyelesaikan perkara ini;



3. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 674/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 19 Oktober 2020 dan surat-surat lain yang bersangkutan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 16 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 18 September 2019 dalam Register Nomor 674/Pdt.G/2019/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PT. Bank Maybank Indonesia Tbk. adalah merupakan kantor Pusat Tergugat-IV (PT. Bank Maybank Indonesia Tbk. Cabang Medan) dan menjadi Peserta Lelang dan pemenang Lelang dalam Lelang yang dilaksanakan Tergugat-II pada tanggal 12 September 2019 atas agunan/jaminan Penggugat berupa Rumah tinggal berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28-Medan seluas 1.300 M² dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 408 a.n. Djoesianto Law, oleh karena itu dijadikan sebagai Tergugat-I karena pelaksanaan lelang oleh Tergugat-II tidak sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Bahwa Penggugat adalah Suatu Perusahaan bergerak di Bidang Makanan dan Minuman di Propinsi Sumatera Utara, dan dalam menjalankan usaha dimaksud Penggugat suatu ketika memerlukan modal atau pendanaan yang relative besar untuk ukuran Penggugat sebagai suatu perusahaan.
3. Bahwa pada sekitar tahun 2017, Tergugat-IV ada memberikan pinjaman kredit kepada Penggugat sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 75 Tanggal 21-02-2017 dengan fasilitas kredit dalam bentuk :
 - 3.1.Fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) sampai jumlah setinggi-tingginya sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah) Dengan jangka waktu fasilitas kredit terhitung sejak tanggal 21 Pebruari 2017 s/d 21 Pebruari 2018.
 - 3.2.Fasilitas Pinjaman Promes Berulang (PPB) sampai jumlah setinggi-tingginya sebesar Rp. 63.000.000.000,- (Enam Puluh Tiga Milyar Rupiah) Dengan jangka waktu fasilitas kredit terhitung sejak tanggal 21 Pebruari 2017 s/d 21 Pebruari 2018.
 - 3.3.Fasilitas Pinjaman Berjangka (PB) sampai jumlah setinggi-tingginya sebesar Rp. 25.312.500.000,- (dua puluh lima miliar tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan jangka waktu fasilitas kredit terhitung sejak tanggal 21 Pebruari 2017 s/d 21 Juni 2018.

Halaman 3 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa adapun yang menjadi jaminan fasilitas kredit pada Tergugat-IV tersebut adalah 13 (tiga belas) bidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik yang dilengkapi **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)**, terdiri dari :

- 4.1. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 24 Luas 792 M² terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar, Surat Ukur Sementara Nomor 1815/10/1985 diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Djoesianto.
- 4.2. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 330 Luas 694 M² terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar, Surat Ukur Sementara Nomor 61/1984 diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Djoesianto.
- 4.3. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 329 Luas 1.043 M² terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar, Surat Ukur Sementara Nomor 62/1984 diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Djoesianto.
- 4.4. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 333 Luas 787 M² terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar, Surat Ukur Sementara Nomor 68/05/1984 diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Djoesianto.
- 4.5. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 256 Luas 782 M² terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar, Gambar Situasi Nomor 1653/1982 diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Djoesianto.
- 4.6. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 13 Luas 798 M² terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar, Surat Ukur Nomor 1814/10/1985 diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Djoesianto.
- 4.7. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 354 Luas 1.623 M² terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan

Halaman 4 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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

Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar, Surat Ukur Sementara Nomor 1813/10/1985 diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Djoesianto.

4.8. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 33 Luas 1.734 M² terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar, Surat Ukur Sementara Nomor 280/05/1985 diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Djoesianto.

4.9. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 415 Luas 3.110 M² terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar, Surat Ukur Sementara Nomor 718/07/1987 diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Djoesianto.

4.10. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 416 Luas 1.840 M² terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar, Surat Ukur Sementara Nomor 719/07/1987 diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Djoesianto.

4.11. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 658 Luas 7.813 M² terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar, Gambar Situasi Nomor 3423/12/1993 diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Djoesianto Law.

4.12. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 652 Luas 11.813 M² terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar, Gambar Situasi Nomor 2844/10/1993 diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Djoesianto Law.

4.13. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 408 Luas 1.300 M² terletak di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28, Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia, Kelurahan Madras Hulu, Surat Ukur Tanggal 10 Juli 2001 Nomor 34/Madras Hulu/2001 diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Medan, tercatat atas nama Djoesianto Law.

5. Bahwa Penggugat juga memberikan Jaminan Fidusia, berupa :

Halaman 5 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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)



- 5.1. Inventory/Stock Dagangan berupa berbagai jenis makanan dan minuman, dengan nilai sebesar Rp. 40.000.000.000,- (Empat puluh milyar rupiah)
- 5.2. Piutang Dagang/Account Receivable yang meliputi semua dan setiap wewenang, tagihan-tagihan dan klaim yang sekarang dimiliki Pemberi Fidusia dan/atau dikemudian hari akan dimiliki, dengan nilai sebesar Rp. 40.000.000.000,- (Empat puluh milyar rupiah).
- 5.3. Pemberian penanggungan/jaminan pribadi (Personal Guarantee) dari Ir. Djoesianto Law Nomor 80 Tanggal 21 Pebruari 2017.
6. Bahwa selanjutnya antara Penggugat dan Tergugat-IV menandatangani Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 145 Tanggal 26-05-2017 dan isinya telah memasang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas Jaminan yang diserahkan dalam Akta Perjanjian Kredit No.75 tanggal 21-02-2017, sebagaimana Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 81 Tanggal 19 Mei 2017.
7. Bahwa Penggugat juga telah memohonkan **penambahan Fasilitas Kredit dan menambah plafond kredit dan memperpanjang jangka waktu fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) Tergugat-IV** sesuai dengan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 60 Tanggal 19-03-2018 yang isinya menjelaskan bahwa Tergugat-IV telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat sebagai berikut :
 - 7.1. Fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) sampai jumlah setinggi-tingginya sebesar Rp.10.000.000.000,- Dengan jangka waktu terhitung **sejak tanggal 21 Maret 2018 s/d 21 Pebruari 2019.**
 - 7.2. Fasilitas Pinjaman Promes Berulang (PPB) sampai jumlah setinggi-tingginya sebesar Rp. 63.000.000.000,- dan berdasarkan Surat Tanggal 15 Maret 2018 No.M.2018.079/DIR.CFS Business Banking-KC Diponegoro 004 telah ada penambahan sebesar Rp. 2.000.000.000,-, sehingga menjadi sebesar Rp.65.000.000.000,- Dengan jangka waktu terhitung **sejak tanggal 21 Maret 2018 s/d 21 Pebruari 2019.**
 - 7.3. Fasilitas Pinjaman Berjangka I (PB-I) sampai jumlah setinggi-tingginya sebesar Rp.25.312.500.000,- dengan outstanding per Maret 2018 sebesar Rp.6.665.447.640,37. Dengan jangka waktu terhitung **sejak tanggal 21 Pebruari 2017 s/d 21 Juni 2018.**



7.4. Fasilitas Pinjaman Berjangka II (PB-II) sampai jumlah setinggi-tingginya sebesar Rp.15.000.000.000,- Dengan jangka waktu terhitung **sejak tanggal 21 Maret 2018 s/d 21 Maret 2021.**

Dan dijelaskan bahwa 13 (Tiga belas) Sertipikat Hak Milik yang diberikan sebagai jaminan telah dipasang **Hak Tanggungan Peringkat Pertama sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 191/2017 tanggal 26 Mei 2017 Juncto Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3705/2017 Tanggal 03 Juli 2017.**

8. Bahwa adapun total hutang Penggugat di PT. Bank Maybank Indonesia Cabang Medan (Tergugat-IV) berjumlah **Rp. 86.699.660.904,- (delapan puluh enam miliar enam ratus sembilan puluh sembilan juta enam ratus enam puluh enam puluh ribu sembilan ratus empat rupiah)**, dan nilai terhadap asset yang menjadi objek/jaminan Penggugat di Tergugat-IV sebanyak 13 (tiga belas) yaitu :

8.1. Penilaian terhadap 1 (satu) asset tanah dan rumah tinggal yang berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28-Medan seluas 1.300 M² dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 408 a.n. Djoesianto Law oleh indenpenden appraisal di bulan Maret tahun 2017 senilai **Rp. 73.885.500.000,- (tujuh puluh tiga miliar delapan ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah).**

8.2. Penilaian asset terhadap 12 (dua belas) bidang tanah yang menjadi jaminan Penggugat di Tergugat-IV yang dinilai indenpenden appraisal di bulan Mei tahun 2016 senilai **Rp. 62.656.000.000,- (enam puluh dua miliar enam ratus lima puluh enam juta rupiah).**

Sehingga total nilai asset yang menjadi objek/jaminan/agunan Penggugat di Tergugat-IV sebanyak 13 (tiga belas) Sertifikat Hak Milik yaitu :

• Rp. 73.885.500.000,- + Rp. 62.656.000.000,- = **Rp. 136.541.500.000,-**
(seratus tiga puluh enam miliar lima ratus empat puluh satu juta lima ratus ribu rupiah)

Perbandingan asset agunan/jaminan yang diagunkan/dijaminkan Penggugat ke Tergugat-IV dengan total hutang 157 % (1,57 kali) dari total hutang Penggugat di Tergugat- IV.

9. Bahwa **disebabkan kondisi pasar terhadap permintaan produk Perusahaan Penggugat dan daya beli masyarakat yang menurun serta persaingan harga produk yang menurun, demikian juga menurunnya nilai**



tukar rupiah, sehingga mengakibatkan cashflow perusahaan Penggugat menjadi terganggu dan kemampuan pembayaran kredit kepada Tergugat-IV menjadi tertunda.

10. Bahwa atas kondisi tersebut, Penggugat telah menyampaikan Surat Permohonan Restrukturisasi atas seluruh Fasilitas Kredit Tergugat-IV sesuai dengan Surat Penggugat Tanggal 31 Mei 2019 Nomor 0527/OF-MB/V/19 dan telah ditindaklanjuti dengan Pertemuan antara Penggugat dan Tergugat-IV pada tanggal 18 Juni 2019. Dan didalam pertemuan tanggal 18 Juni 2019 tersebut, **Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat-IV bahwa dana untuk pembayaran kewajiban Penggugat berasal dari Investor dan saat ini belum diterima Penggugat.**
11. Bahwa sejak pertemuan koordinasi tanggal 18 Juni 2019 antara Penggugat dengan Tergugat-IV, **Penggugat tidak pernah menerima surat balasan perihal Surat Permohonan Restrukturisasi Penggugat** tertanggal 31 Mei 2019 Nomor 0527/OF-MB/V/19 dari Tergugat-IV kepada Penggugat, namun **pada tanggal 08 Agustus 2019 Penggugat menerima surat dari PT. Balai Lelang Sukses Mandiri (BALESMAN) (ic. Tergugat-III) No. 097/B/BLSM/VIII/2019 tertanggal 08 Agustus 2019 berikut pada tanggal 14 Agustus 2019 Penggugat menerima surat dari Maybank Kantor pusat Jakarta tertanggal 12 Agustus 2019 No.S.2019.0974/DIR CFS-BB & Asset Quality Management pemberitahuan pelaksanaan lelang aset Penggugat.**
12. Bahwa akan tetapi **Tergugat-IV telah menolak permohonan penundaan dan restrukturisasi pembayaran kredit tersebut, karena Tergugat-IV telah memberikan Surat Perintah Kerja (SPK) kepada PT. Balai Lelang Sukses Mandiri (BALESMAN) (Ic. Tergugat-III) Surat Perintah Kerja (SPK) No.S.2019/0841/DIRCES-BB Tanggal 18 Juni 2019 untuk melakukan Lelang Eksekusi atas agunan/jaminan Rumah tinggal berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28-Medan seluas 1.300 M² dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 408 a.n. Djoesianto Law, dan penjualan/lelang tersebut telah dilakukan/dilaksanakan oleh Tergugat-II pada tanggal 12 September 2019 dengan hanya satu peserta lelang yaitu Tergugat-I (adalah kantor pusat Tergugat-IV di Jakarta), sehingga jika mengacu pada Pasal (4) ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti 1 (satu) orang peserta lelang, sehingga secara hukum**



Tergugat-I adalah merupakan pemenang/pembeli lelang objek/jaminan Penggugat.

13. Bahwa faktanya Penggugat adalah **nasabah atau peminjam yang beriktikad baik** dan berusaha untuk melaksanakan kewajiban pembayaran kreditnya kepada Tergugat-IV dengan cara mencari Investor walaupun terlambat dari tanggal yang ditetapkan, **oleh karena itu menurut hukum Penggugat harus dan wajib mendapatkan perlindungan hukum dan diberikan kesempatan** penundaan dan restrukturisasi kewajiban seluruh fasilitas kreditnya untuk jangka waktu 8 (delapan) tahun dengan pembayaran angsuran pokok pinjaman dimulai sejak September 2019, dimana Penggugat telah memberikan jaminan yang total keseluruhannya sangat besar atas fasilitas kredit yang diperoleh dari Tergugat-IV, sehingga **Penggugat masih mampu melunasi seluruh hutang pokok maupun bunga berjalan kepada Tergugat-IV.**
14. Bahwa dari uraian fakta-fakta hukum diatas ini demi hukum telah cukup membuktikan Tergugat-IV telah melakukan **perbuatan melawan hukum**, sehingga proses lelang yang dilaksanakan Tergugat-II bertentangan dengan hukum dan ketentuan yang berlaku oleh karena :
- 14.1. Bahwa disebabkan kondisi pasar terhadap permintaan produk Perusahaan Penggugat dan daya beli masyarakat yang menurun serta persaingan harga produk yang menurun, Penggugat telah menyampaikan Surat Permohonan Restrukturisasi atas seluruh Fasilitas Kredit Tergugat-IV dan telah ditindak lanjuti dengan Pertemuan antara Penggugat dan Tergugat-IV, akan tetapi Tergugat-IV telah menolak permohonan penundaan dan restrukturisasi pembayaran kredit karena Tergugat-IV telah memberikan Surat Perintah Kerja (SPK) kepada Tergugat-III (PT. Balai Lelang Sukses Mandiri (BALESMAN)) untuk melakukan Lelang Eksekusi atas Tanah Bangunan Sertipikat Hak Milik No. 408 atas nama Djoesianto Law sebagaimana yang telah dilaksanakan Tergugat-II pada tanggal 12 September 2019;
- 14.2. Bahwa Tergugat-IV tidak ada memberitahukan kepada Penggugat akan melakukan lelang atas objek/jaminan Penggugat berupa Rumah tinggal berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28-Medan seluas 1.300 M² dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 408 a.n. Djoesianto Law jika Penggugat belum melaksanakan kewajiban



pembayaran kepada Tergugat-IV, sedangkan Penggugat selalu kooperatif dan mudah untuk dihubungi oleh Tergugat-IV, bahkan Penggugat dengan itikad baik telah mengirim surat Nomor 0527/OF-MB/V/19 Tanggal 31 Mei 2019 kepada Tergugat-IV agar dapat lebih meringankan dalam melakukan pembayaran atas hutang Penggugat kepada Tergugat-IV, namun Tergugat-IV mengajukan Surat Perintah Kerja (SPK) kepada PT. Balai Lelang Sukses Mandiri (BALESMAN) (Ic.Tergugat-III) Surat Perintah Kerja (SPK) No.S.2019/0841/DIRCES-BB Tanggal 18 Juni 2019 tanpa ada persetujuan dan pemberitahuan kepada Penggugat untuk melakukan lelang atas objek hak tanggungan milik dari Penggugat.

14.3. Bahwa yang menjadi objek jaminan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat-IV adalah sebanyak 13 (tiga belas) bidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik yang dilengkapi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), akan tetapi Tergugat-IV hanya memohonkan atau melelang objek jaminan atas Tanah Bangunan Sertipikat Hak Milik No. 408 atas nama Djoesianto Law yang berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28-Medan seluas 1.300 M², sehingga Tergugat-IV ada memiliki **niat tidak baik dengan sengaja** memilih objek jaminan atas Tanah Bangunan Sertipikat Hak Milik No. 408 atas nama Djoesianto Law **untuk memiliki atau menguasai sendiri** objek jaminan tersebut.

14.4. Bahwa total nilai asset yang menjadi objek/jaminan/agunan Penggugat di Tergugat-IV sebanyak 13 (tiga belas) Sertifikat Hak Milik yaitu :

- Rp. 73.885.500.000,- + Rp. 62.656.000.000,- **Rp. 136.541.500.000,-**

(seratus tiga puluh enam miliar lima ratus empat puluh satu juta lima ratus ribu rupiah)

Perbandingan asset agunan/jaminan yang diagunkan/dijaminkan Penggugat ke Tergugat-IV dengan total hutang 157 % (1,57 kali) dari total hutang Penggugat di Tergugat- IV, sehingga lelang yang dilakukan Tergugat-II, III, dan IV **telah melanggar hukum** oleh karena nilai asset jaminan Penggugat masih lebih besar dari pada hutang Penggugat yaitu sebesar **Rp. 86.699.660.904,- (delapan**



puluh enam miliar enam ratus sembilan puluh sembilan juta enam ratus enam puluh enam puluh ribu sembilan ratus empat rupiah)

- 14.5. Bahwa pada saat Tergugat-II, dan III sebagai pelaksana teknis penjualan lelang atas agunan/jaminan kredit Penggugat telah membuat pengumuman lelang melalui Surat Kabar di Medan dan di website KPKNL (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara) dengan waktu pelaksanaan lelang tanggal 12 September 2019, Penggugat telah mengajukan surat permohonan kepada Tergugat-II, III, dan IV untuk menunda atau membatalkan lelang atas objek/jaminan kredit Penggugat karena objek/jaminan sedang menjadi sengketa di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang terdaftar dengan Register Perkara Nomor **148/Pdt.G/2019/PN.Lbp**, serta sekaligus Penggugat telah mengajukan permohonan blokir terhadap objek/jaminan yang akan dilelang ke Tergugat-V.
- 14.6. Bahwa oleh karena Tergugat-II dan III telah mengetahui adanya permohonan penundaan atau pembatalan lelang dari Penggugat dengan alasan adanya perkara/sengketa di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam terhadap objek/jaminan kredit Penggugat berupa Rumah tinggal berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28-Medan seluas 1.300 M² dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 408 a.n. Djoesianto Law, sehingga bila mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 27, seharusnya Tergugat-II dan III tidak melakukan atau melaksanakan lelang, akan tetapi **Tergugat-II tetap melaksanakan lelang / penjualan** tanpa mempertimbangkan alasan-alasan yang dimajukan/dimohonkan oleh Penggugat.
- 14.7. Bahwa Penggugat juga telah mengajukan permohonan untuk tidak menerbitkan Surat Keterangan Tanah (SKT/SKPT) dan pemblokiran Sertipikat Hak Milik No. 408/Madras Hulu atas nama Djoesianto Law kepada Tergugat-V (BPN Kota Medan), akan tetapi Tergugat-V tetap menerbitkan Surat Keterangan Tanah atas permintaan Tergugat-II dan IV untuk dipergunakan dalam proses lelang/penjualan tanggal 12 September 2019.
- 14.8. Bahwa dengan dilanggarnya ketentuan tersebut dan mengkesampingkan upaya-upaya penyelamatan kredit oleh

Halaman 11 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



Penggugat, maka perbuatan Tergugat-IV telah dikategorikan sebagai Suatu tindakan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga proses yang dilakukan Tergugat-V dalam menerbitkan SKPT/SKT, dan tindakan Tergugat-II dan III yang tetap melaksanakan Lelang atas persetujuan/permohonan Tergugat-IV adalah batal demi hukum karena telah bertentangan dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.

15. Bahwa oleh karena penjualan lelang agunan/jaminan kredit Penggugat yang dilaksanakan Tergugat-II dan III telah dinyatakan tidak syah dan tidak berkekuatan hukum, dan objek/Jaminan Penggugat sedang menjadi sengketa di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang terdaftar dengan Register Perkara Nomor **148/Pdt.G/2019/PN.Lbp**, sehingga sesuai Pasal 45 ayat (1) huruf (e) Peraturan Pemerintah R.I. (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi **"Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dbawah ini tidak dipenuhi : (e) tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan"**, maka demi hukum patut dan sangat beralasan hukum untuk menghukum Tergugat-V untuk tidak melakukan **pengalihan hak** atau **balik nama** terhadap Sertipikat Hak Milik No. 408/Madras Hulu atas nama Djoesianto Law ke atas nama Tergugat-I (pembeli/pemenang lelang yang adalah merupakan kantor pusat Tergugat-IV di Jakarta) dan atau pihak yang memperoleh hak dari padanya sampai ada penetapan hukum tetap dari pengadilan.

16. Bahwa dengan telah dilakukannya lelang terhadap salah satu objek/Jaminan Penggugat berupa Rumah tinggal berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28-Medan seluas 1.300 M² dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 408 a.n. Djoesianto Law tanpa mengikutkan objek/Jaminan Penggugat lainnya, sehingga memunculkan pertanyaan maksud dan tujuan dari niat Tergugat-IV dalam melelang objek/jaminan Penggugat apakah benar-benar untuk melakukan penyelamatan kredit/keuangan Bank Tergugat-IV atau memiliki niat lain dengan ingin menguasai sendiri objek/jaminan tersebut?, dimana hal tersebut terlihat yang menjadi pemenang lelang terhadap barang agunan/jaminan kredit Penggugat yaitu Tergugat-I (pembeli/pemenang lelang) yang merupakan induk atau kantor pusat perusahaan Tergugat-IV, sehingga cukup membuktikan Tergugat-IV telah memperoleh **keuntungan yang sangat**



besar dan tidak wajar, oleh karena fungsi Tergugat-IV sebagai bank pada dasarnya hanya dapat memperoleh keuntungan dari besaran bunga yang dikenakan terhadap kredit yang diberikan Tergugat-IV kepada Penggugat, namun faktanya Tergugat-IV memperoleh keuntungan berlipat, dengan demikian Penggugat merasa fungsi Tergugat-IV sebagai bank telah berubah menjadi lebih dari rentenir.

17. Bahwa selanjutnya Penggugat ragu akan itikad baik Tergugat-IV yang nantinya dengan cara apapun akan mengalihkan atau menguasai barang jaminan kredit Penggugat tersebut, oleh karenanya agar Penggugat tidak lebih jauh lagi dirugikan dimohon agar Pengadilan Negeri Medan berkenan untuk terlebih dahulu **meletakan sita (*Revindictoir Beslag*)** atas barang jaminan kredit berupa Rumah tinggal berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28-Medan seluas 1.300 M² dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 408 a.n. Djoesianto Law.
18. Bahwa bukti-bukti yang diajukan dalam perkara ini adalah bukti yang autentik, maka dimohonkan kepada Majelis Hakim, untuk dapat menyatakan Putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada perlawanan (*verzet*) banding maupun kasasi (*Uit voerbaar bij vorrad*) dan menghukum Tergugat-I, II, III, IV, dan V untuk mematuhi isi Putusan ini serta membayar biaya dalam perkara ini.

Berdasarkan uraian-uraian hukum diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat dalam perkara ini, untuk memanggil para pihak yang berperkara, dan menentukan hari sidang serta mengambil keputusan sebagai berikut :

1. **Mengabulkan** Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. **Menyatakan** sah dan berharga sita (***Revindictoir Beslag***) yang telah diletakan atas barang jaminan kredit berupa Rumah tinggal berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28-Medan seluas 1.300 M² dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 408 a.n. Djoesianto Law dalam perkara ini.
3. **Menyatakan** Tergugat-II, III, IV dan V melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*).
4. **Menyatakan** tindakan Tergugat-II, III, dan IV yang telah menjual lelang barang agunan/jaminan kredit Penggugat berupa ***Rumah tinggal berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28-Medan seluas 1.300 M² dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 408 a.n. Djoesianto Law*** sebagai Perbuatan Melawan Hukum.



5. **Menyatakan** tidak sah dan tidak berkekuatan hukum perbuatan Tergugat-II dan Tergugat-III yang disetujui oleh Tergugat-IV telah menjual lelang barang agunan/jaminan kredit Penggugat berupa **Rumah tinggal berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28-Medan seluas 1.300 M² dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 408 a.n. Djoesianto Law** kepada Tergugat-I (pembeli/pemenang lelang yang adalah kantor pusat Tergugat-IV di Jakarta).
6. **Menghukum** Tergugat-I dan Tergugat-V untuk tidak mengalihkan/membalik nama Sertipikat Hak Milik No. 408/Madras Hulu atas nama Djoesianto Law keatas nama pembeli/pemenang lelang (Tergugat-I) dan atau pihak yang memperoleh hak dari padanya.
7. **Menyatakan** putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada perlawanan (verzet), banding maupun kasasi (Uit voerbaar bij vorrad).
8. **Menghukum** Tergugat-I, II, III, IV, dan V untuk mematuhi isi Putusan Dalam Perkara ini.
9. **Menghukum** Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini;
10. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex augeo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat IV memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

A. TENTANG EKSEPSI :

1. ***Exceptio Dominii*** (apa yang dituntut Penggugat menyangkut objek terperkara) adalah objek yang telah dibebanidengan Hak Tanggungan yang secara hukum bukan lagi menjadi haknya Penggugat.
- ❖ Bahwa Tergugat I dan Tergugat IV menolak dan membantah dengan tegas terhadap seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, baik terhadap dalil posita gugatan maupun terhadap petitum gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dibawah ini;
- ❖ Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya pada halaman 2 poin 3 yang pada pokoknya Penggugat telah mengakui dengan menyebutkan bahwa Penggugat menerima dan menikmati fasilitas pinjaman sebagaimana yang telah dituangkan dalam Surat Penawaran Kredit Nomor : M.2017.3187/DIR CFS Business Banking – KC Diponegoro 004 tanggal 23

Halaman 14 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2017 dan Surat Penawaran Kredit Nomor : M.2018.041/DIR CFS Business Banking – KC Diponegoro 004 tanggal 14 Februari 2018 serta Perubahan Plafond dan Penambahan Plafond Pinjaman sesuai dengan Surat Penawaran Kredit Nomor : M.2018.079/DIR CFS Business Banking-KC Diponegoro 004 tanggal 15 Maret 2018;

- ❖ Bahwa terhadap fasilitas pinjaman kredit tersebut telah pula dipergunakan oleh Penggugat untuk modal kerja untuk membiayai piutang dan stock barang, sehingga terhadap pengembalian fasilitas pinjaman yang telah diterima oleh Penggugat tersebut menjadi tanggung jawab Penggugat untuk menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat I dan Tergugat IV;
- ❖ Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 75 tanggal 21 Februari 2017 jo. Akta Perubahan Perjanjian Nomor 145 tanggal 26 Mei 2017 jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 60 tanggal 19 Maret 2018 secara nyata atas seluruh jaminan pemberian fasilitas yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat *a-quo* telah pula dipasang dan atau dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 191/2017 jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3075 tanggal 03 Juli 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 199/2017 tanggal 26 Mei 2017 jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05621 tanggal 01 Agustus 2017, sehingga dengan adanya jaminan/agunan milik Penggugat selaku Penjamin yang dibebani Hak Tanggungan dengan memuat irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”**, ***maka menurut hukum secara automaticcally*** (dengan sendirinya) Tergugat I selaku Kreditur mempunyai kewenangan untuk melaksanakan proses pelelangan terhadap seluruh aset jaminan dimaksud disebabkan telah ***Wanprestasinya*** (*ingkaran janjinya*) Penggugat yang tidak membayar pelunasan utangnya kepada Tergugat I selaku Kreditur;
- ❖ Bahwa hal tersebut ***ternyata*** juga telah diperkuat berdasarkan Akta Pasal 2 *Personal Guarantee* Nomor 80 tanggal 21 Februari 2017, dimana dalam Pasal 2 Akta *Personal Guarantee* tersebut dengan tegas menyebutkan : *“Penjamin setuju bahwa mengenai jaminan yang diberikan berdasarkan perjanjian ini kepada Bank, Penjamin melepaskan semua dan setiap hak serta hak-hak utama yang menurut peraturan hukum yang berlaku diberikan kepada seorang penjamin (borg) antara lain (tetapi tidak terbatas) pada : (1) hak untuk meminta kepada Bank supaya harta benda dari Debitur disita dan digunakan terlebih dahulu untuk melunasi pinjaman”*,

Halaman 15 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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)



dan oleh karena Penggugat telah cidera janji/ingkar janji (wanprestasi) maka Tergugat I dan Tergugat IV berhak untuk melakukan penjualan secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan dalam perkara *a-quo*;

- ❖ Bahwa berdasarkan hal-hal yang Tergugat I dan Tergugat IV utarakan tersebut diatas, maka sangat tepat dan cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini **untuk Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)**;

2. Penggugat Telah Wanprestasi (Cidera Janji/Ingkar Janji) Sehingga Tidak Ada Alasan Bagi Penggugat Mengajukan Gugatan (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*)

- ❖ Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengakui jika Penggugat adalah Debitur yang memiliki utang/pinjaman kepada Tergugat I dan Tergugat IV sebagaimana yang disebutkan Penggugat dalam dalil posita gugatannya poin 3 yang pada pokoknya Penggugat selaku Debitur telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I dan Tergugat IV (Kreditur) berupa Fasilitas Pinjaman Rekening Koran/PRK terhitung sejak tanggal 21 Februari 2017 s/d 21 Februari 2018, Fasilitas Pinjaman Promes Berulang (PPB) terhitung sejak tanggal 21 Februari 2017 s/d 21 Februari 2018, Fasilitas Pinjaman Berjangka (PB) terhitung sejak tanggal 21 Februari 2017 s/d 21 Juni 2018;
- ❖ Bahwa terhadap fasilitas kredit/pinjaman tersebut Penggugat telah menyerahkan jaminan berupa Benda Tidak Bergerak yaitu 13 Sertipikat Hak Milik yang telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 191/2017 tanggal 26 Mei 2017 *jo.* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3075 tanggal 03 Juli 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 199/2017 tanggal 26 Mei 2017 *jo.* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05621 tanggal 01 Agustus 2017 **dengan irah-irah yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"**, demikian juga halnya terhadap jaminan fidusia berupa benda bergerak (*Inventory/Stock* dan *Piutang Dagang/Account Receivable*) serta *personal guarantee* (jaminan pribadi) dari Ir. Djoesianto Law sebagaimana dalam posita gugatan Penggugat poin 4 dan poin 5;
- ❖ Bahwa selain hal tersebut diatas, ternyata Penggugat telah pula mengajukan permohonan penambahan fasilitas kredit dan menambah plafond kredit serta memperpanjang waktu fasilitas kredit sebagaimana



yang disebutkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya poin 6, yang mana secara jelas ada disebutkan/dituangkan di dalam Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 60 tanggal 19 Maret 2018 dengan besaran fasilitas pinjaman sesuai dengan Surat Penawaran Kredit Nomor M.2018.079/DIR CFS Business Banking-KC Diponegoro 004 tanggal 15 Maret 2018;

- ❖ Bahwa terhadap fasilitas kredit/pinjaman yang telah diberikan oleh Tergugat I dan Tergugat IV kepada Penggugat tersebut, ternyata Penggugat tidak melaksanakan pembayaran sebagaimana yang telah diperjanjikan (kredit macet), sehingga jelas Penggugat telah wanprestasi (ingkar janji/cidera janji) dikarenakan Penggugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran atas utang pokok dan/atau utang bunga dan/atau utang denda yang **semestinya** hal dimaksud harus dapat dipenuhi oleh Penggugat sesuai dengan perjanjian kredit;
- ❖ Bahwa adapun perbuatan wanprestasi yang dilakukan Penggugat berawal dari sejak bulan Juni 2018 berdasarkan Surat Peringatan ke-1 (kesatu) yang disampaikan Tergugat I dan Tergugat IV kepada Penggugat, padahal Penggugat pada bulan Maret 2018 baru saja mengajukan penambahan plafond pinjaman kepada Tergugat I dan Tergugat IV, sehingga telah dapat disimpulkan jika Penggugat melakukan perbuatan cidera janji/ingkar janji (wanprestasi), sehingga dengan dasar tersebut Tergugat I dan Tergugat IV telah memberikan surat peringatan ke-1 (kesatu) Nomor S.2018.2865/ DIR CFS – KC Diponegoro 004 tanggal 29 Juni 2018 dan surat peringatan ke-2 (kedua) Nomor S.2018.2879/DIR CFS – KC Diponegoro 004 tanggal 10 Juli 2018;
- ❖ Bahwa oleh karena terhadap peringatan ke-1 dan peringatan ke-2 yang disampaikan Tergugat I kepada Penggugat tidak juga ditanggapi dengan baik oleh Penggugat dalam melaksanakan pembayaran atas utangnya kepada Tergugat-I, maka hal mana jelas telah membuktikan bahwasanya Penggugat wanprestasi atas kewajiban pembayaran utang pokok dan/atau utang bunga dan/atau utang denda, sehingga dengan dasar hal tersebut Tergugat I dan Tergugat IV telah kembali menyampaikan surat peringatan yang ke-3 (ketiga) pada tanggal 22 Januari 2019 kepada Penggugat, akan tetapi terhadap surat peringatan tersebut, **ternyata** tidak juga diindahkan oleh Penggugat;
- ❖ Bahwa seyogianya apabila Penggugat memiliki itikad baik sebagai Debitur, makasemestinya Penggugat tidak melakukan perbuatan cidera janji/ingkar



janji (wanprestasi) dalam melaksanakan pembayaran utangnya kepada Penggugat sebagaimana yang telah dijanjikan, dan jika seandainya bilamana Penggugat memiliki kesulitan dalam hal melakukan pembayaran----- **quad non**----- seharusnya Penggugat dari sejak awal telah memberi-tahukan kepada Tergugat I dan Tergugat IV untuk mencari solusi penyelesaian kewajiban pembayaran terhadap utang pokok dan/atau bunga terhadap Tergugat I dan Tergugat IV, sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Penawaran Kredit (SPK) Nomor M.2018.079/DIR CFS Business Banking-KC Diponegoro 004 tanggal 15 Maret 2018 pada bagian *Positive Covenants* poin 1 yang menegaskan : **“Debitur agar memberikan pemberi-tahuan tertulis atas seluruh kejadian yang dapat mempengaruhi kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya kepada Bank selambatnya 1 minggu setelah terjadinya peristiwa”**;

- ❖ Bahwasangat tidak beralasan dan terlalu **absurd** dalil Posita Penggugat pada poin 14.5 halaman 8 maupun terhadap dalil petitum Penggugat poin 4 yang meminta penundaan atau pembatalan atas penjualan lelang objek hak tanggungan, **dan oleh karenanya terhadap dalil positadandan petitum gugatan Penggugat a-quo haruslah ditolak**, sebabdalam permasalahan ini **yang secara nyata** melakukan perbuatan wanprestasi (cidera janji/ingkar janji) atas seluruh fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmati Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat IV **justru pada dasarnya diawali oleh Penggugat sendiri yang tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam Akta Perjanjian kredit Nomor 75 tanggal 21 Februari 2017 beserta turunannya**, dan atau tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 199/2017 tanggal 26 Mei 2017 *jo*.Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05621 tanggal 01 Agustus 2017 yang memuat irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”**, sehinggadengan telah terbuktinya Penggugat melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestai) maka telah cukup beralasan bagi Tergugat I dan Tergugat IV yang telah melakukan/melaksanakan penjualan secara lelang atas objek Hak Tanggungan dalam perkara a-quo;
- ❖ Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah Tergugat I dan Tergugat IV kemukakan tersebut di atas,maka cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak



dapat diterima, sesuai dengan yang diajukan Tergugat I dan Tergugat IV, yaitu tentang ***exceptio non adimpleti contractus***;

DALAM POKOK PERKARA

- ❖ Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian eksepsi dalam Jawaban diatas secara mutatis-mutandis mohon dianggap telah dimasukkan dan diulang kembali pada bagian pokok perkara di bawah ini;
- ❖ Bahwa Tergugat I dan Tergugat IV secara tegas meniadakan dalil gugatan Penggugat poin 1 halaman 2 yang tidak beralasan hukum dan sangat **absurd**, dimana Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang hak tanggungan terhadap objek jaminan kredit yang telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana objek dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 199/2017 tanggal 26 Mei 2017 jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05621 tanggal 01 Agustus 2017 yang memuat irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**", sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka Tergugat I dan Tergugat IV secara hukum (***ex lege***) berhak untuk melakukan penjualan secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan tersebut dan telah pula dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;
- ❖ Bahwa sebagaimana dalil posita gugatan Penggugat poin 3, poin 7 dan poin 8 secara tegas **sesungguhnya telah mengakui** adanya utang Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat IV yang telah diterima/dinikmati Penggugat berdasarkan skema pemberian fasilitas pinjaman/kredit sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 75 tanggal 21 Februari 2017 jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 145 tanggal 26 Mei 2017 beserta seluruh turunannya;
- ❖ Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata (*Burgerlijk Wetboek*) secara jelas menyebutkan "***bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya***". artinya kedua belah pihak (*incasu* Penggugat dengan Tergugat I) wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang. Kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata dengan tegas menyebutkan ***Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Dan selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal***

Halaman 19 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



1338 ayat (3) KUH Perdata secara jelas ada disebutkan : **Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik**";

- ❖ Bahwa tentang hal tersebut diatas, ternyata hal ini telah pula didukung dan dipertegas oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang berbunyi "*Pasal 1338 BW/KUH Perdata masih tetap berlaku dalam hukum perjanjian, oleh sebab itu sesuai dengan pertimbangan Pengadilan Tinggi sebagai suatu Judex Facti, pihak-pihak harus mentaati terhadap apa yang telah mereka setuju dan yang telah dikukuhkan dalam **akta otentik** tersebut*";
- ❖ Bahwa di dalam Pasal 1320 KUHPerdata terkandung asas konsensualisme, yaitu diperlukannya sepakat (*toestemming*) untuk lahirnya perjanjian. Dengan disebutkan hanya sepakat saja dalam Pasal 1320 KUHPerdata tanpa dituntut formalitas apapun, dapat disimpulkan bahwa **apabila sudah terjadi kata sepakat, maka sahlah perjanjian itu** (*R.Subekti, 1995, hal. 4*). **Sepakat adalah pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki oleh pihak lain** (*J. Satrio, 2001, hal. 165*);
- ❖ Bahwa perjanjian kredit No. 75 tanggal 21 Februari 2017 dan seluruh turunannya telah dibuat dengan kesepakatan kedua belah pihak (*in casu* Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat IV), dan seluruh isi yang telah dituangkan dalam **Akta Otentik** tersebut telah pula **disetujui tanpa adanya paksaan dan selanjutnya ditandatangani** oleh Penggugat serta tidak adanya pengingkaran/bantahan terhadap isi maupun tandatangan tersebut, *sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata maka Penggugat selaku Debitur haruslah melaksanakan isi perjanjian sebagaimana dimaksud dengan **itikad baik**, hal manassecara yuridis merupakan undang-undang bagi yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut (**pacta sunt servanda**)*;
- ❖ Bahwa dari pemberian fasilitas pinjaman kredit yang telah diterima dan dinikmati oleh Penggugat tersebut, maka selanjutnya Tergugat I dan Tergugat IV telah menerima jaminan berupa benda bergerak maupun tidak bergerak serta *personal guarantee* (jaminan pribadi) dari Penggugat sebagaimana yang telah disebutkan secara tegas oleh Penggugat di dalam gugatannya poin 4 dan poin 5 yaitu terhadap objek jaminan benda tidak bergerak berupa SHM No. 24, 330, 329, 333, 256, 13, 354, 33, 415, 416,



658, 652 yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 191/2017 *jo.* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3075 tanggal 03 Juli 2017 dan terhadap SHM No. 408 beserta bangunan permanen di atasnya dan turutan-turutannya (*in casu* Objek Lelang) sebagaimana dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 199/2017 tanggal 26 Mei 2017 *jo.* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 5621 tanggal 01 Agustus 2017;

- ❖ Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat poin 8 dan poin 14.3 yang pada pokoknya menyebutkan nilai jaminan lebih besar dari pokok utang, ***hal mana sesungguhnya tidak ada relevansinya terhadap perbuatan wanprestasi (cidera janji/ingkar janji) yang dilakukan Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat IV, sebab***, sudah menjadi standard yang umum dan baku bahwasanya dari seluruh pemberian fasilitas kredit yang diberikan oleh seluruh lembaga perbankan di Indonesia bahwasanya setiap kredit atau fasilitas kredit yang diberikan Lembaga Perbankan di Indonesia tidak terkecuali Tergugat I dan Tergugat IV bahwasanya nilai pemberian fasilitas kredit yang diberikan kreditur kepada debitur pada umumnya lebih kecil 30% dari objek jaminan berupa barang-barang tidak bergerak maupun barang-barang bergerak yang barang-barang tersebut sebagai jaminan atas seluruh pelunasan utangnya debitur kepada kreditur, maka nilai jaminan/agunan tersebut lebih besar dari pada pinjaman. Dan hal yang salah dan keliru jika nilai agunan/jaminan sama atau kurang dari besaran pinjaman yang diberikan, sehingga gugatan Penggugat tersebut sangat ***tidak beralasan dan irrasional/absurd, sehingga oleh karenanya haruslah ditolak***;
- ❖ Bahwa sebenarnya dalam permasalahan ini yang justru sangat tepat dan cukup relevan untuk menyatakan Penggugat tidak mempunyai Legal Standing dalam mengajukan gugatan dalam perkara *a-quo*, ***sebab yang secara nyata*** melakukan cidera janji/ingkar janji (wanprestasi) adalah Penggugat, yakni dengan tidak melakukan pembayaran terhadap kewajiban utang pokok dan/atau utang bunga dan/atau utang denda kepada Tergugat I dan Tergugat IV, dan terhadap perbuatan wanprestasi mana, maka selanjutnya Tergugat I dan Tergugat IV telah menyampaikansurat peringatan ke-1 (kesatu) kepada Penggugat sesuai dengan Surat Nomor S.2018.2865/DIR CFS – KC Diponegoro 004 tanggal 29 Juni 2018 agar dapat melaksanakan kewajiban atas utangnya kepada Tergugat I dan Tergugat IV

Halaman 21 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



yang total tunggakan per 28 Juni 2018 sebesar **Rp. 28.956.623.118,18** (*dua puluh delapan milyar sembilan ratus lima puluh enam juta enam ratus dua puluh tiga ribu seratus delapan belas koma delapan belas rupiah*), dengan rincian sebagai berikut :

Fasilitas	Tunggakan pada	Tunggakan Pokok	Tunggakan Bunga	Denda	Total
PPB	Juni 2018	25.445.117.702,89	674.106.398,26	640.324.059,32	26.759.548.160,47
PB	Juni 2018	2.034.730.008,34	147.794.784,08	14.550.165,29	2.197.074.957,71
Total Tunggakan Pokok, Bunga & Denda s/d 28 Juni 2018					28.956.623.118,18

- ❖ Bahwa akan tetapi terhadap surat peringatan ke-1 yang disampaikan kepada Penggugat tersebut **ternyata** tidak dapat dipenuhi oleh Penggugat, dan karenanya Tergugat I dan Tergugat IV kembali menyampaikan surat peringatan ke-2 (kedua) Nomor S.2018.2879/DIR CFS – KC Diponegoro 004 kepada Penggugat, karena posisi utang Penggugat per 10 Juli 2018 telah mencapai sebesar **Rp. 31.089.152.324,90** (*tiga puluh satu milyar delapan puluh sembilan juta seratus lima puluh dua ribu tiga ratus dua puluh empat koma sembilan puluh rupiah*), dengan rincian sebagai berikut :

Fasilitas	Tunggakan pada	Tunggakan Pokok	Tunggakan Bunga	Denda	Total
PRK	Juli 2018	-	89.618.498,00	-	
PPB	Juni 2018	26.747.117.702,89	1.118.087.195,04	1.068.433.574,58	28.933.638.472,51
PB	Juni 2018	1.869.730.008,34	147.794.784,08	48.370.561,97	2.065.895.354,39
Total Tunggakan Pokok, Bunga & Denda s/d 10 Juli 2018					31.089.152.324,90

- ❖ Bahwa oleh karena Penggugat telah berulang-ulang cidera janji/ingkar janji (wanprestasi) terhadap kewajiban pembayaran utang pokok dan/atau bunga dan/atau denda, maka untuk yang terakhir kalinya Tergugat I dan Tergugat IV telah menyampaikan surat peringatan yang ke-3 (ketiga) kepada Penggugat sesuai dengan Surat Peringatan ke-3 Nomor S.2019.2020/DIR CFS – KC Diponegoro 004 tanggal 22 Januari 2019, namun terhadap surat peringatan tersebut tidak pula diindahkan oleh Penggugat, sehingga sangat **tidak beralasan dan terlalu absurd** dalil posita gugatan Penggugat poin 14.2, dikarenakan Tergugat I dan Tergugat IV telah berulang kali mengingatkan kepada Penggugat melalui Surat Peringatan ke-1, ke-2 dan ke-3, sehingga telah terbukti dengan nyata bahwasanya Penggugat **adalah merupakan Debitur yang tidak beritikad baik dan tidak kooperatif untuk menyelesaikan segala apa yang menjadi kewajiban kepada Penggugat**;
- ❖ Bahwa oleh karena **tidak adanya itikad baik** dari Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya dalam menyelesaikan utangnya yang sangat



begitu besar kepada Tergugat I dan Tergugat IV, maka Tergugat I dan Tergugat IV yang telah mengambil langkah pencegahan tunggakan bermasalah (*Non Performing Loan/NPL*) telah membuat rencana lelang terhadap objek hak tanggungan yang merupakan jaminan kredit sebagaimana dicantumkan dalam Syarat dan Ketentuan Umum Perjanjian Kredit Nomor 008/SKU/MEDAN/2017 tanggal 21 Februari 2017 yang telah dilegalisasi oleh Tergugat II sesuai dengan Legalisasi Nomor 5758/Leg/II/2017 tanggal 21 Februari 2017 jo. Perjanjian Kredit Nomor 75 tanggal 21 Februari 2017 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 145 tanggal 26 Mei 2017 jo. Perpanjangan Perjanjian Kredit (Badan Usaha) Nomor 63/PpJPK/MEDAN/2018 tanggal 21 Februari 2018 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 60 tanggal 19 Maret 2018 yaitu terhadap salah satu objek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 199/2017 tanggal 26 Mei 2017 jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05621 tanggal 01 Agustus 2017;

- ❖ Bahwa berdasarkan pada hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat I dan Tergugat IV mengambil langkah untuk melakukan penjualan secara lelang terhadap Objek Hak Tanggungan sebagaimana dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 199/2017 tanggal 26 Mei 2017 jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05621 tanggal 01 Agustus 2017 yang memuat irah-irah **"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"** dengan mengacu pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi *"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*;
- ❖ Bahwa terkait dengan adanya kalimat yang ber irah-irah **"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"**, maka selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ada menegaskan:
 - (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata **"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**.

Halaman 23 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



(3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai **KEKUATAN EKSEKUTORIAL YANG SAMA DENGAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPEROLEH KEKUATAN HUKUM TETAP** dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*

- ❖ Bahwa oleh karena dalam perkara ini yang secara nyata telah melakukan perbuatan ingkar janji/cidera janji (**wanprestasi**), maka sangat tepat dan cukup beralasan bagi Tergugat I dan Tergugat IV untuk melakukan penjualan melalui lelang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi :

(1) *Apabila debitor CIDERA JANJI, maka berdasarkan :*

- a. **Hak pemegang Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau***
- b. **Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan.***

- ❖ Bahwasesuai dengan Surat Edaran No.SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 yang dikeluarkan oleh Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara pada Angka 2 menyebutkan "**Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada Kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi)**". Penjualan objek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian", sehingga dengan telah cidera janji/ingkar janji (wanprestasi)-nya Penggugat terhadap perjanjian kredit yang telah disetujui dan ditandatangani serta seluruh isinya tidak dibantah dan diakui secara tegas oleh Penggugat, maka menjadi hak Tergugat I dan Tergugat IV untuk melakukan penjualan melalui lelang atas Objek Hak Tanggungan sebagaimana dalam perkara a-quo;
- ❖ Bahwa terkait dengan penjualan secara lelang terhadap objek hak tanggungan yang saat ini dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara a-quo, **hal mana sangat tepat dan cukup beralasan bagi Yang Mulia**



Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan selanjutnya untuk tetap memberikan pertimbangan hukum bahwasanya terhadap penjualan secara lelang terhadap objek hak tanggungan a-quo adalah sah dan berkekuatan hukum, karena proses lelang tersebut secara nyata telah memenuhi ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 199/2017 tanggal 26 Mei 2017, yang isinya dengan tegas menyebutkan:

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

- a. ***menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;***
(selanjutnya atas cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Debitur terhadap Kreditur, Kreditur telah melaksanakan Lelang terhadap Objek Hak Tanggung yaitu Tanah beserta Rumah di atasnya dengan SHM No 408 melalui Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL)
- b. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. *menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. ***Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas;***

- ❖ Bahwa dan bahkan selaian dengan alasan yang telah Tergugat I dan Tergugat IV kemukan diatas, ternyata dalih dan alasan diajukannya proses pengajuan lelang oleh Tergugat I dan Tergugat IV, hal mana juga didasari oleh adanya Pernyataan Pemberian *Personal Guarantee* (Jaminan Perorangan) yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat IV dihadapan Belahim, S.H.,M.Kn selaku Notaris sebagaimana Perjanjian Pemberian Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) Nomor 80 tanggal 21 Februari 2017, dimana di dalam ketentuan Pasal 1 tentang Jaminan secara jelas dan tegas ada disebutkan “untuk menjamin pelunasan pembayaran secara tertib dan tepat waktu sebagaimana mestinya atas semua dan setiap jumlah uang yang sekarang telah dan/atau dikemudian



hari akan terhutang dan wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank sampai suatu jumlah yang ditentukan oleh Bank berdasarkan perjanjian kredit, baik berupa hutang-hutang pokok, bunga, denda bunga, provisi, komisi, biaya-biaya dan lain-lain jumlah yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank, maka Penjamin dengan ini menjamin dan mengikatkan diri untuk memberikan jaminan berupa jaminan perorangan (personal guarantee) kepada Bank dan Bank menerima baik pemberian Jaminan berupa jaminan perorangan (personal guarantee) tersebut dari Penjamin”;

- ❖ Bahwa selanjutnya di dalam Pasal 2 *Personal Guarantee* No. 80 tentang Pelepasan Hak disebutkan “Penjamin setuju bahwa mengenai jaminan yang diberikan berdasarkan perjanjian ini kepada Bank, Penjamin melepaskan semua dan setiap hak serta hak-hak utama yang menurut peraturan hukum yang berlaku diberikan kepada seorang penjamin (borg) antara lain (tetapi tidak terbatas) pada : (1) hak untuk memintakepada Bank supaya harta benda dari Debitur disita dan digunakan terlebih dahulu untuk melunasi pinjaman”, sehingga oleh karena Penggugat telah ingkar janji/cidera janji (wanprestasi) terhadap perjanjian kredit yang telah disetujui dan ditandangani ***serta seluruh isinya sama sekali tidak pernah dibantah oleh Penggugat, melainkan hal tersebut secara hukum dianggap telah diakui sendiri kebenarannya oleh Penggugat***;
- ❖ Bahwa sebelum dilaksanakannya lelang oleh Tergugat II, Tergugat I dan Tergugat IV telah terlebih dahulu melakukan tahapan pra lelang dan menyampaikan Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor S.2019.0841/DIR CFS – BB tanggal 18 Juni 2019 yang ditujukan kepada PT. Balai Lelang Sukses Mandiri/BALESMAN (*in casu* Tergugat III) dan ditanggapi oleh BALESMAN dengan menyampaikan Surat Nomor 097/B/BLSM/VIII/ 2019 tanggal 08 Agustus 2019 kepada Penggugat dan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang dari Tergugat I dan Tergugat IV kepada Penggugat melalui surat Nomor S.2019.0974/DIR CFS – BB & Asset Quality Management tanggal 12 Agustus 2019, sehingga terhadap dalil gugatan Penggugat pada poin 14.2 tersebut ***sangat tidak beralasan hukum (Absurd) dan oleh karenanya haruslah ditolak***;
- ❖ Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat IV, hal mana sesungguhnya adalah telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum lelang, sehingga terhadap hal tersebut Tergugat I dan Tergugat IV telah melengkapi dokumen persyaratan-persyaratan yang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditetapkan dalam Permenkeu Nomor 106/PMK.06/2013 jo Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana yang telah diubah dengan Permenkeu Nomor 27/PMK.06/2016, yang antara lain :

- Akta Perjanjian Kredit Nomor : 75 tanggal 21 Februari 2017, Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 145 tanggal 26 Mei 2017, dan Akta Perubahan No. 60 tanggal 19 Maret 2018;
- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 408 (*Sertipikat Hak Milik terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Madras Hulu, Kota Medan dengan pemegang hak Insinyur DJOESianto LAW yang telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 199/2017 jo. Sertipikat Hak Tanggungan No. 5621 yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"*);
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 199/2017 tanggal 26 Mei 2017;
- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 05621 tanggal 01 Agustus 2017;
- Surat Permohonan Lelang dan Permohonan Pengangkatan SKT Nomor : S.2019.0903/DIR CFS – BB Asset & Quality Management tanggal 30 Juli 2019;
- Surat Kuasa (Penjual/in casu Tergugat I) Nomor : S.2019.0908/DIR CFS – BB & Asset Quality Management tanggal 30 Juli 2019;
- Surat perihal Perincian Hutang Nomor : S.2019.0905/ DIR CFS – BB & Asset Quality Management tanggal 30 Juli 2019;
- Surat perihal Penetapan Harga Nilai Limit Nomor : S.2019.0907/DIR CFS – BB & Asset Quality Management tanggal 30 Juli 2019 yang dibuat berdasarkan pada 00189/2.0028.07/PI/07/07/0448/1/VII/2019 tanggal 09 Juli 2019 oleh Kantor Jasa Penilai Publik "*Ayon Suherman & Rekan*";
- Surat Pernyataan Nomor : S.2019.0906/DIR CFS – BB Asset Quality Management tanggal 30 Juli 2019 (pada pokoknya menyebutkan "*bahwa nilai limit di buat berdasarkan laporan penilaian oleh KJPP Ayon Suherman & Rekan dengan Nomor : 00189/2.0028.07/PI/07/07/0448/1/VII/2019 tanggal 09 Juli 2019*");
- Surat Pernyataan Nomor : S.2019.0904/ DIR CFS – BB Asset Quality Management tanggal 30 Juli 2019 (pada pokoknya menyebutkan "*Bahwa fasilitas kredit/pinjaman atas nama debitur-debitur sebagaimana tersebut dalam Lampiran surat ini dengan obyek jaminan Hak Tanggungan adalah termasuk dalam kategori kredit bermasalah (non*

Halaman 27 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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

performing loan) pada Bank” dan “Bahwa sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan atas obyek lelang sebagaimana dimaksud tidak terdapat gugatan hukum dari pihak ketiga debitur suami/istri atas obyek lelang”);

- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 625/2019 tanggal 14 Agustus 2019 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Medan;

- ❖ Bahwa sebelum dilaksanakannya penjualan melalui lelang, Tergugat I dan Tergugat IV telah pula melakukan pengumuman melalui Selebaran tanggal 14 Agustus 2019 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, dan **setelah 14 hari** maka Tergugat I dan Tergugat IV kembali melakukan pengumuman melalui Surat Kabar Harian Mimbar Umum tanggal 29 Agustus 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, dan oleh karenanya prosedur dan proses yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat IV dalam melengkapi berkas-berkas permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (*in casu* Tergugat II) seluruhnya adalah telah sesuai dengan prosedur hukum dan/atau ketentuan hukum yang berlaku, dan bahkan proses lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II seluruhnya telah sesuai dan memenuhi ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 jo. Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana yang telah diubah dengan Permenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga oleh karenanya terhadap proses permohonan pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat IV adalah suatu permohonan lelang yang telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku, dan oleh karenanya terhadap petitum Penggugat pada poin 4 dan petitum gugatan Penggugat pada poin 5 **haruslah ditolak**;

- ❖ Bahwa demikian pula halnya terhadap dalil posita gugatan Penggugat pada poin 14.5, poin 14.6 dan poin 14.7 serta dalil posita gugatan Penggugat pada point 15 yang pada pokoknya menyebutkan “untuk menunda atau membatalkan lelang oleh karena adanya gugatan *a-quodi* pengadilan”, **adalah sangat tidak beralasan hukum (absurd)**, sebab proses lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II (*in casu* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) tersebut adalah tidak dapat menolak permohonan lelang, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 Undang-Undang Lelang Vendum Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad

Halaman 28 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 yang berbunyi “*Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya*”, jo. Pasal 13 Permenkeu No. 27/PMK.06/2016 yang menyebutkan “*Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*;

- ❖ Bahwa dengan dasar dan alasan yuridis sebagaimana yang telah disebutkan Tergugat I dan Tergugat-IV diatas, maka proses dan procedural yang dilakukan Tergugat II dalam melaksanakan pelelangan atas objek Hak Tanggungan *a-quo* **adalah sudah sangat tepat**, dan karenanya proses lelang yang telah dilaksanakan Tergugat-II *a-quo* haruslah tetap dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pertimbangan hukumnya, sebabsebelum dilaksanakannya lelang ataupun pada saat berlangsungnya lelang *a-quo*, tidak ada pihak ketiga yang mengajukan keberatan ataupun mengajukan gugatan terhadap objek Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan lelangnya oleh TergugatII, dan bahkan berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan tegas telah dinyatakan : **“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”** ;
- ❖ Bahwa berdasarkan pada alasan hukum tersebut maka **sangat tepat** dan **beralasan** pula bagi Tergugat V (*in casu* Badan Pertanahan Kota Medan), untuk selanjutnya menerbitkan Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor 625/2019 tanggal 14 Agustus 2019 yang didasari atas permohonan oleh Tergugat II (*in casu* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), sehingga dalil posita gugatan Penggugat pada poin 14.7 dan petitum Penggugat poin 6 **adalah sangat keliru, sesat dan absurd**, karenanya petitum gugatan Penggugat *a-quo* **haruslah ditolak**;
- ❖ Bahwa **tidak beralasan** dan **sangat keliru** serta mengandung tuduhan yang tidak beralasan (***fitnah***) sebagaimana dalil posita gugatan Penggugat poin 16 yang pada pokoknya menyatakan tentang keraguan Penggugat akan niat Tergugat I yang tidak melakukan lelang terhadap seluruh objek dan melibatkan Tergugat IV sebagai pembeli”;

Halaman 29 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



- ❖ Bahwa jika seandainya pun proses pelelangan yang dilakukan Tergugat I baik pada Tergugat II dan ataupun dengan mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan hingga sampai ke proses Lelang Eksekusi melalui Pengadilan Negeri yang berwenang untuk itu dengan melibatkan Tergugat IV sebagai pembeli----- *quad non* ----- hal tersebut tidaklah bertentangan dengan undang-undang **dan secara nyata hal tersebut dapat dibenarkan menurut hukum**, sebagaimana secara jelas ada diatur dalam ketentuan **Pasal 78 ayat (1) Permenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang secara jelas menyebutkan :**“Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang**, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan”.
- ❖ Bahwa dan bahkan tentang dapatnya Tergugat IV melakukan pembelian atas agunan yang telah dilelang tersebut, ternyata hal mana juga ada dijelaskan kembali oleh Tergugat II, sebagaimana tertuang di dalam Risalah Rapat Nomor 877/04/2019 tanggal 12 September 2019 lembar kelima (ke-5) pada alinea 9 yang berbunyi **“Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang**, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan tertulis bahwa pembelian tersebut dilakukan pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam waktu 1 (satu) tahun”, sehingga pelaksanaan lelang dengan ikutnya Tergugat IV (Kreditor) sebagai peserta/pembeli adalah **tepat dan sangat beralasan hukum**, dan oleh karena itu pula pelaksanaan lelang tersebut adalah **sah**;
- ❖ Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang atas Objek yang dibebani Hak Tanggungan sebagaimana maksud dari Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 199/2017 tanggal 26 Mei 2017 jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05621 tanggal 01 Agustus 2017 yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I dan Tergugat IV, dan telah pula terjual melalui lelang, **hal mana adalah suatu proses dan prosedur yang sah secara hukum**, sehingga **tidak tepat dan tidak beralasan** bagi Penggugat untuk menyatakan tindakan Tergugat II, III dan IV adalah perbuatan melawan hukum, sebab Tergugat II, III dan Tergugat IV dalam melaksanakan proses lelang tersebut seluruhnya telah memenuhi mekanisme dan prosedural



hukum yang sah berlaku, dan oleh karenanya terhadap posita poin 14.5, poin 14.6, dan poin 14.7 serta petitum gugatan Penggugat pada poin 4 dan poin 5 haruslah **ditolak**;

- ❖ Bahwa selanjutnya terhadap alasan permohonan restrukturisasi sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya pada poin 10 sampai poin 12 halaman 6 dan pada poin 13 halaman 4 serta poin 14.1 dan 14.2 **adalah sangat tidak beralasan (absurd)**, sebab berdasarkan Lampiran II Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, dengan tegas ada menyebutkan “*Dalam rangka meminimalkan potensi kerugian akibat debitur bermasalah, Bank DAPAT melakukan Restrukturisasi Kredit atas debitur yang mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga sepanjang debitur yang bersangkutan masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi. Restrukturisasi Kredit dimaksud dilaksanakan sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan standar akuntansi keuangan*”;
- ❖ Bahwa frasa “**DAPAT melakukan Restrukturisasi Kredit atas debitur**” menjadi dasar bahwa restrukturisasi **adalah bukan merupakan kewajiban** bagi Kreditur/Bank (*in casu* Tergugat I dan Tergugat IV) sebagaimana di dalam ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019, selain itu faktor kehati-hatian (**prudent**) dan tidak adanya **trust** (kepercayaan) kepada Penggugat dikarenakan Penggugat telah melakukan wanprestasi tidak hanya satu kali melainkan hingga 3(tiga) kali, maka terhadap hal tersebut Tergugat I dan Tergugat IV menilai jika Penggugat sudah tidak mampu untuk menyelesaikan kewajibannya, sehingga Tergugat I dan Tergugat IV tidak dapat memberikan restrukturisasi kepada Penggugat, dan oleh karenanya tindakan Tergugat I dan Tergugat IV untuk tidak memberikan restrukturisasi **adalah tepat dan beralasan hukum**;
- ❖ Bahwa oleh karena terhadap dalil posita gugatan Penggugat poin 17 dan petitum gugatan Penggugat pada poin 2 adalah suatu yang sangat tidak beralasan dan bahkan terlalu berlebihan, maka permohonan sita jaminan (*revindicatoir beslag*) yang dimintakan Penggugat *a-quo* jelas suatu yang sangat tidak beralasan dan tidaklah tepat menurut hukum, sehingga oleh karenanya Posita dan Petitum gugatan Penggugat pada point 2 haruslah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditolak dan dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, hal mana sesuai dengan pendapat Prof. Yahya Harahap, SH dalam bukunya *Bukunya Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika 2017, halaman 326 yang sinkron dan sesuai dengan ketentuan Pasal 266 ayat (1) HIR/Pasal 260 ayat (1) RBg *jo.* Pasal 714 Rv, yang menyebutkan syarat-syarat untuk dapat dilakukan permohonan *sitarevindicatoir beslag* (sita revindikasi) adalah :

1. **Hanya terbatas barang bergerak** yang ada di tangan orang lain (Tergugat);
 2. Barang itu, **berada ditangan orang lain tanpa hak**, dan
 3. Permintaan sita diajukan oleh Pemilik barang itu sendiri agar dikembalikan kepadanya.
- ❖ Bahwa jika dicermati isi dari pada ketentuan Pasal 266 ayat (1) HIR/Pasal 260 ayat (1) RBg *jo.* Pasal 714 Rv, sebagaimana juga adadiuraikan oleh Prof. Yahya Harahap, S.H dalam *Bukunya Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika 2017, halaman 326, sementara secara nyata atas objek dalam perkara *a-qu* merupakan objek yang telah terlebih dahulu dibebani Hak Tanggungan, yang berarti objek tersebut merupakan **benda tidak bergerak**, selain itu objek tersebut juga dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat IV melalui mekanisme dan prosedur hukum yang berlaku yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 199/2017 tanggal 26 Mei 2017 *jo.* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05621 tanggal 01 Agustus 2017, dan memuat irah-irah **"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"** yang memiliki kekuatan eksekutorial yang dipersamakan dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga penguasaan yang dilakukan Tergugat I tersebut adalah sah secara hukum, dan karenanya terhadap dalil dan alasan Penggugat pada posita gugatan Penggugat poin 17 dan juga terhadap petitum gugatan Penggugat pada poin 2 tersebut ***demi hukum haruslah ditolak***;
- ❖ Bahwa oleh karena seluruh rangkaian pelaksanaan lelang hingga ditetapkannya pemenang lelang, dan hasil lelang mana telah pula menjadi bahagian ataupun sebagai pembayaran/kreditnya Penggugat dari utang pokok dan/atau bunga dan/atau denda, dimana dengan adanya proses pelelangan yang telah terlaksana tersebut menjadikan semakin berkurangnya utang pokok Penggugat, apalagi pada saat dilakukan proses

Halaman 32 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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)



pelelangan pertama dimaksud mekanisme penjualan atas objek Hak Tanggungan dimaksud mencapai suatu nilai pembelian dengan harga yang cukup tertinggi;

- ❖ Bahwa oleh karena proses permohonan pengajuan lelang yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II **adalah telah sesuai dengan ketentuan dan procedural hukum yang berlaku, demikian pula halnya proses Tergugat IV dalam memenangkan pelelangan dimaksud yang membeli objek Hak Tanggungan dari Tergugat II adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku**, sebagaimana secara jelas dan dengan terang benderang telah Tergugat I dan Tergugat IV kemukakan pada Jawaban Pokok Perkara diatas, dan proses lelang mana juga didukung dengan bukti-bukti yang autentik, **maka dengan demikian terhadap dalil posita gugatan Penggugat pada poin 18 demikian pula halnya dengan dalil petitum gugatan Penggugat poin 7 adalah dalil yang sangat tidak beralasan hukum (Absurd)**, dan oleh karenanya cukup berlasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat a-quo **untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya**;

- ❖ Bahwa oleh karena seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat **tidak beralasan, dan saling tidak bersesuaian (ambigu/kontradiktif), tidak logis (absurd)** atau dalil yang **tidak berdasarkan hukum**, sehingga sangatlah tepat dan cukup beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk **menolakseluruh dalil gugatan Penggugat**;

I. **DALAM REKONVENSI :**

- ❖ Bahwa dengan ini Tergugat I dalam Konvensi dan Tergugat IV dalam Konvensi untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi **(Penggugat d.r)**, sedangkan Penggugat dalam Konvensi untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi I **(Tergugat d.r I)**, Tergugat II dalam Konvensi untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi II **(Tergugat d.r II)**, Tergugat III dalam Konvensi untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi III **(Tergugat d.r III)**, dan Tergugat V dalam Konvensi untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi IV **(Tergugat d.r IV)**;
- ❖ Bahwa adapun dasar hukum Penggugat d.r mengajukan gugatan rekonvensi (gugatan balik *leis in conventie*) mengacu pada ketentuan Pasal 132 HIR/158 RBg yang menyebutkan **"Tergugat berwenang untuk mengajukan gugatan balik"**;

Halaman 33 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ❖ Bahwa pengajuan gugatan balik (rekonvensi) ini juga dikarenakan terdapat hubungan yang sangat erat (*innerlijk samenhang*) antara Penggugat d.r dengan Tergugat d.r I, sesuai dengan dalil gugatan Tergugat d.r I poin 3, 4, 5 dan 6 yang pada pokoknya Tergugat d.r I telah mengikatkan diri dengan Penggugat d.r dengan perjanjian kredit sebagaimana dalam perjanjian Nomor 75 tanggal 21 Februari 2017 dan seluruh turunannya yang secara tegas Tergugat d.r I mengakui adanya utang kepada Penggugat d.r sebagaimana dalam dalil gugatannya poin 6, yang perinciannya telah disebutkan di dalam Surat Penawaran Kredit (SPK) Nomor : M.2017.3187/DIR CFS Business Banking – KC Diponegoro 004 tanggal 23 Mei 2017 *jo.* Surat Penawaran Kredit (SPK) Nomor : M.2018.041/DIR CFS Business Banking – KC Diponegoro 004 tanggal 14 Februari 2018 dan Penambahan Plafond, Jangka Waktu dan Jenis Fasilitas sebagaimana dalam Surat Penawaran Kredit (SPK) Nomor : M.2018.079/DIR CFS Business Banking-KC Diponegoro 004 tanggal 15 Maret 2015 dengan perincian sebagai berikut:

Fasilitas Kredit dan Biaya

- a. Jenis Fasilitas : Pinjaman Rekening Koran/PRK (Renewal)
- Plafon : Rp.10.000.000.000,-
- Outstanding : Rp. 9.994.559.126,05 O/S per 15 Maret 2018
- Tujuan Penggunaan: sebagai modal kerja untuk membiayai piutang dan stock barang
- Jangka Waktu : 21 Maret 2018 s/d 21 Februari 2019
- Suku Bunga : 10,75% p.a (floating/STR)
- Provisi Kredit : 0,1% p.a
- Advisory Fee : 0,15% p.a
- b. Jenis Fasilitas : Pinjaman Promes Berulang/PPB (*Renewal & Increase*)
- Plafon : Rp. 63.000.000.000,-
- Tambahan : Rp. 2.000.000.000,-
- Plafon Akhir : Rp. 65.000.000.000,-
- Outstanding : Rp. 63.000.000.000,- O/S per 15 Maret 2018
- Tujuan Penggunaan : sebagai modal kerja untuk membiayai piutang dan stock barang
- Jangka Waktu : 21 Maret 2018 s/d 21 Februari 2019
- Suku Bunga : 10,75% p.a (floating/STR)

Halaman 34 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provisi Kredit	: 0,1% p.a
Advisory Fee	: 0,15% p.a
c. Jenis Fasilitas	: Pinjaman Berjangka 1 / PB 1 (<i>existing</i>)
Plafon	: Rp. 6.665.447.640,37
Outstanding	: Rp. 6.665.447.640,37 O/S per 15 Maret 2018
Tujuan Penggunaan	: sebagai modal kerja untuk membiayai piutang dan stock barang
Jangka Waktu	: 21 Maret 2018 s/d 21 Juni 2019
Suku Bunga	: 10,75% p.a (floating/STR)
Provisi Kredit	: 0,1% p.t (sudah dibebankan)
Advisory Fee	: 0,4% p.t (sudah dibebankan)
d. Jenis Fasilitas	: Pinjaman Berjangka 2 / PB 2 (<i>New</i>)
Plafon	: Rp. 15.000.000.000,-
Tujuan Penggunaan	: sebagai modal kerja untuk membiayai piutang dan stock barang
Jangka Waktu	: 21 Maret 2018 s/d 21 Maret 2021 (3 tahun)
Suku Bunga	: 10,75% p.a (floating/STR)
Provisi Kredit	: 0,1% p.t
Advisory Fee	: 0,4% p.t

Total Plafond : **IDR. 96.665.447.640,37** (*sembilan puluh enam milyar enam ratus enam puluh lima juta empat ratus empat puluh tujuh enam ratus empat puluh koma tiga puluh tujuh rupiah*)

- ❖ Bahwa, terhadap fasilitas pinjaman/kredit yang telah diberikan oleh Penggugat d.r kepada Tergugat d.r I tersebut untuk selanjutnya telah pula dibuatkan Perjanjian Kredit sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 75 tanggal 21 Februari 2017 *jo.* Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 145 tanggal 26 Mei 2017 *jo.* Perpanjangan Perjanjian Kredit (Badan Usaha) Nomor 63/PpjPK/MEDAN/2018 tanggal 21 Februari 2018 *jo.* Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 60 tanggal 19 Maret 2018;
- ❖ Bahwa perjanjian yang terjadi antara Penggugat dr dengan Tergugat I drsesungguhnya telah memenuhi ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi **"semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan**

Halaman 35 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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 itikad baik”, dan hal mana didukung pula dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973**, yang menyebutkan : **“Pasal 1338 BW/KUH Perdata masih tetap berlaku dalam hukum perjanjian, oleh sebab itu sesuai dengan pertimbangan Pengadilan Tinggi sebagai suatu Judex Facti, pihak-pihak harus mentaati terhadap apa yang telah mereka setuju dan yang telah dikukuhkan dalam akta otentik tersebut”**;

- ❖ Bahwa dengan dalil dan dasar hukum yang telah Penggugat dr utarakan diatas, makasudah sangat jelas terhadap seluruh isi perjanjian kredit yang dibuat beserta akta perubahannya adalah mengikat dan wajib ditaati baik oleh bagi Penggugat dr maupun oleh Tergugat d.r I;
- ❖ Bahwa Tergugat d.r I secara sadar dan tanpa ada paksaan telah menyetujui perjanjian kredit sebagaimana yang telah disebutkan pada Akta Perjanjian Kredit No. 75 beserta turunannya, dan terhadap fasilitas pinjaman/kredit tersebut Tergugat dr I telah pula menyerahkan jaminan/agunan kepada Penggugat dr dengan cara penyerahan secara sukarela tanpa ada paksaan/keterpaksaan maupun tekanan dari Tergugat I dk / Penggugat dr yang antara lain berupa :
 - Sebidang tanah sertipikat Hak Milik No. 24 seluas 792 M2 (tujuh ratus sembilan puluh dua meter persegi), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bdimbar atas nama Djoesianto;
 - Sebidang tanah sertipikat Hak Milik No. 330 seluas 694 M2 (enam ratus sembilan puluh empat meter persegi), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar atas nama Djoesianto;
 - Sebidang tanah sertipikat Hak Milik No. 329 seluas 1.043 M2 (seribu empat puluh tiga meter persegi), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar atas nama Djoesianto;
 - Sebidang tanah sertipikat Hak Milik No. 333 seluas 787 M2 (tujuh ratus delapan puluh tujuh meter persegi), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar atas nama Djoesianto;
 - Sebidang tanah sertipikat Hak Milik No. 256 seluas 782 M2 (tujuh ratus delapan puluh dua meter persegi), terletak di Propinsi Sumatera Utara,

Halaman 36 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar atas nama Djoesianto;

- Sebidang tanah sertipikat Hak Milik No. 13 seluas 798 M2 (tujuh ratus sembilan puluh delapan meter persegi), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar atas nama Djoesianto;
- Sebidang tanah sertipikat Hak Milik No. 354 seluas 1.623 M2 (seribu enam ratus dua puluh tiga meter persegi), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar atas nama Djoesianto;
- Sebidang tanah sertipikat Hak Milik No. 33 seluas 1.734 M2 (seribu tujuh ratus tiga puluh empat meter persegi), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar atas nama Djoesianto;
- Sebidang tanah sertipikat Hak Milik No. 415 seluas 3.110 M2 (tiga ribu seratus sepuluh meter persegi), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar atas nama Djoesianto;
- Sebidang tanah sertipikat Hak Milik No. 416 seluas 1.840 M2 (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar atas nama Djoesianto;
- Sebidang tanah sertipikat Hak Milik No. 658 seluas 7.813 M2 (tujuh ratus sembilan puluh delapan meter persegi), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar atas nama Insinyur Djoesianto Law;
- Sebidang tanah sertipikat Hak Milik No. 652 seluas 11.813 M2 (sebelas ribu delapan ratus tiga belas meter persegi), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar atas nama Insinyur Djoesianto Law;
- Sebidang tanah sertipikat Hak Milik No. 408 seluas 1.300 M2 (seribu tiga ratus meter persegi), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia, Kelurahan Madras Hulu, berikut dengan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut atas nama Djoesianto(*in casu* Objek Lelang);

Dan Pemberian Jaminan Fidusia, berupa :

Halaman 37 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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)



- Inventory/Stock Barang dagangan berupa berbagai jenis Makanan dan Minuman;
- Piutang Dagang/Account Receivable yang meliputi semua dan setiap wewenang, tagihan-tagihan serta klaim-klaim yang sekarang telah dimiliki Pemberi Fidusia dan atau dikemudian hari akan dimiliki, diperoleh yang dapat dijalankan oleh Pemberi Fidusi;
- Dan Jaminan Pemberian Penanggungan/jaminan pribadi (*personal guarantee*) diberikan oleh Djoesianto Law sebagaimana perjanjian Pemberian Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) Nomor 80 tanggal 21 Februari 2017;
- ❖ Bahwa selanjutnya terhadap seluruh objek jaminan tersebut telah pula dibebani dengan Pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 191/2017 tanggal 03 Juli 2017 dibuat dan ditandatangani oleh Belahim, S.H.,M.Kn jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3705 tanggal 03 Juli 2017 terhadap Sertipikat Hak Milik No. 24, 330, 329, 333, 256, 13, 354, 33, 415, 416, 658, 652 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 199/2017 tanggal 26 Mei 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh Rohmawaty Sondang Saragih, S.H.,M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05621 tanggal 01 Agustus 2017 untuk Sertipikat Hak Milik No. 408 sebagaimana objek lelang yang dilaksanakan;
- ❖ Bahwa seiring berjalannya waktu pembayaran terhadap fasilitas pinjaman yang telah diterima oleh Tergugat d.r I, **ternyata** Tergugat d.r I telah melakukan cidera janji/ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana surat peringatan ke-1 (kesatu) Nomor S.2018.2865/DIR CFS – KC Diponegoro 004 tanggal 29 Juni 2018 dan telah diterima oleh Penggugat dk / Tergugat dr I pada tanggal 03 Juli 2018 dengan total tunggakan utang Tergugat dr I per 28 Juni 2018 telah mencapai sebesar Rp.28.956.623.118,18 (*dua puluh delapan milyar sembilan ratus lima puluh enam juta enam ratus dua puluh tiga ribu seratus delapan belas koma delapan belas rupiah*) yang telah Penggugat d.r sampaikan kepada Tergugat d.r I dengan rincian sebagai berikut :

Fasilitas	Tunggakan pada	Tunggakan Pokok	Tunggakan Bunga	Denda	Total
PPB	Juni 2018	25.445.117.702,89	674.106.398,26	640.324.059,32	26.759.548.160,47
PB	Juni 2018	2.034.730.008,34	147.794.784,08	14.550.165,29	2.197.074.957,71
Total Tunggakan Pokok, Bunga & Denda s/d 28 Juni 2018					28.956.623.118,18



- ❖ Bahwa terhadap surat peringatan ke-1 tersebut ternyata Tergugat d.r I tetap tidak melakukan pembayaran terhadap utang pokok, bunga maupun denda kepada Penggugat d.r, sehingga Penggugat d.r kembali melayangkan surat peringatan ke-2 (kedua) Nomor S.2018.2879/DIR CFS – KC Diponegoro 004, yang mana tunggakan utang pokok Penggugat dr/Tergugat I dr kepada Penggugat dr pada tanggal 10 Juli 2018 telah mencapai Rp.31.089.152.324,90 (*tiga puluh satu milyar delapan puluh sembilan juta seratus lima puluh dua ribu tiga ratus dua puluh empat koma sembilan puluh rupiah*), yang perinciannya adalah sebagai berikut :

Fasilitas	Tunggakan pada	Tunggakan Pokok	Tunggakan Bunga	Denda	Total
PRK	Juli 2018	-	89.618.498,00	-	
PPB	Juni 2018	26.747.117.702	1.118.087.195,0	1.068.433.5	28.933.638.4
	Juli 2018	,89	4	74,58	72,51
PB	Juni 2018	1.869.730.008,	147.794.784,08	48.370.561,	2.065.895.35
		34		97	4,39
Total Tunggakan Pokok, Bunga & Denda s/d 10 Juli 2018					31.089.152.324,90

- ❖ Bahwa oleh karena Tergugat d.r I telah berulang-ulang melakukan cidera janji/ingkar janji (wanprestasi) terhadap kewajiban pembayaran utang pokok, bunga maupun denda kepada Penggugat dr, maka untuk yang terakhir kalinya Penggugat dr telah menyampaikan surat peringatan yang ke-3 (ketiga) kepada Tergugat d.r I sesuai dengan Surat Peringatan ke-3 Nomor S.2019.2020/DIR CFS – KC Diponegoro 004 tanggal 22 Januari 2019, namun terhadap surat peringatan tersebut juga tidak diindahkan oleh Penggugat;
- ❖ Bahwa dengan berdasarkan pada dalil-dalil hukum yang telah Penggugat dr kemukakan tersebut diatas, maka Penggugat d.r secara prosedur hukum maupun melalui mekanisme hukum sebagaimana yang diatur dalam ketentuan hukum yang berlaku telah mengambil langkah hukum, yaitu dengan melakukan proses penjualan melalui lelang terhadap salah satu objek jaminan yang telah dibebani hak tanggungan yaitu sebidang tanah dan bangunan, SHM No. 408, Luas 1.300 M2 atas nama Insinyur Djoesianto Law, objek mana terletak di jalan Pangeran Diponegoro (dalam Sertipikat tertulis Jl. Diponegoro) No.28, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 199/2017 tanggal 26 Mei 2017 jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05621 tanggal 01 Agustus 2017 yang mengandung irah-irah “**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**”;



- ❖ Bahwa langkah hukum yang diambil oleh Penggugat d.r, hal mana dikarenakan telah wanprestasinya Tergugat d.r I terhadap kewajiban pembayaran atas utang pokok dan/atau bunga dan/atau denda sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian pemberian fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmati oleh Tergugat dr I dari Penggugat dr, sehinggadengan dasar hal tersebut Penggugat d.r telah melakukan prosespenjualan melalui lelang terhadap objek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 199/2017 tanggal 26 Mei 2017 jo.Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 5621 tanggal 01 Agustus 2017 yang memuat irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**" jelas merupakan suatu tindakan hukum yang cukup tepat dan sangat beralasan, karena proses pengajuan permohonan lelang a-quodidasarkan pada **kekuataneksekutorial** yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*vide* : *Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*);
- ❖ Bahwa dan bahkan terhadap permohonan lelang eksekusi yang diajukan Penggugat dr tersebut, ternyatatelah sesuai dengan apa yang ditegaskan / dinyatakan dalam Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi :
 - 1) *Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per-undang-undangan yang berlaku.*
 - 2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**".*
 - 3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai **Kekuatan Eksekutorial Yang Sama Dengan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap**dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*
- ❖ Bahwa terhadap proses pra lelang yang diajukan Penggugat melalui PT. Balai Lelang Sukses Mandiri/BALESMAN (*in casu*Tergugat d.r III) berdasarkan Surat Penggugat d.r perihal Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor S.2019.0841/DIR CFS – BB tanggal 18 Juni 2019, yang untuk selanjutnya diteruskan pada proses permohonan untuk dilaksanakannya lelang kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (*in casu* Tergugat d.r II) pada tanggal 30 Juli 2019 sebagaimana Surat Penggugat d.r Nomor S.2019.0903/DIR CFS – BB Asset & Quality Management tanggal 30 Juli 2019 perihal Permohonan Lelang dan Permohonan Pengangkatan SKT, hal mana sama sekali tidak ada yang melanggar hukum;

- ❖ Bahwa demikian pula halnya terhadap proses permohonan lelang eksekusi hingga menuju proses penjualan Lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II dkterhadap jaminan kredit tersebut seluruhnya telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan mekanisme hukum yang benar dan sah, sebagaimana yang tertuang didalam Risalah Lelang Nomor 877/04/2019 dengan limit harga Rp. 67.000.000.000,- (*enam puluh tujuh milyar rupiah*) setelah dikurangi Bea Lelang Penjual sebesar Rp. 1.340.000.000,- (*satu milyar tiga ratus empat puluh juta rupiah*) dan PPh sebesar Rp. 1.675.000.000,- (*satu milyar enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah*), dengan hasil bersih lelang sebesar Rp. 63.985.000.000,- (*enam puluh tiga milyar sembilan ratus delapan puluh lima juta rupiah*);
- ❖ Bahwa dengan telah terjualnya salah satu objek jaminan kredit yang telah diletakkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 199/2017 tanggal 26 Mei 2017jo.Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 5621/2017 tanggal 01 Agustus 2017, maka utang Tergugat d.r I per-posisi tanggal 30 Juli 2019 sebagaimana dalam Surat perihal Perincian Hutang Nomor S.2019.0905/DIR CFS – BB & Asset Quality Management tanggal 30 Juli 2019 sebesar Rp. 110.346.749.292,48 (*seratus sepuluh milyar tiga ratus empat puluh enam juta tujuh ratus empat puluh sembilan ribu dua ratus sembilan puluh duakoma empat puluh delapan rupiah*) dikurang hasil penjualan lelang bersih sebesar Rp. 63.985.000.000,- (*enam puluh tiga milyar sembilan ratus delapan puluh lima juta rupiah*), menjadi sebesar Rp. 46.361.749.292,48 (*empat puluh enam milyar tiga ratus enam puluh satu juta tujuh ratus empat puluh sembilan ribu dua ratus sembilan puluh dua koma empat puluh delapan rupiah*);
- ❖ Bahwa meskipun terhadap utang Tergugat d.r I telah dilakukan pengurangan melalui mekanisme penjualan objek jaminan secara lelang, akan tetapi terhadap sisa utang Tergugat d.r I pada tanggal 30 Juli 2019 adalah sebesar Rp. 46.361.749.292,48 (*empat puluh enam milyar tiga ratus enam puluh satu juta tujuh ratus empat puluh sembilan ribu dua ratus sembilan puluh dua koma empat puluh delapan rupiah*) yang oleh

Halaman 41 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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

Penggugat dk/Tergugat dr I belum juga dilakukan pembayaran, yang hingga posisipertanggal 08 Januari 2020 utang Tergugat d.r I telah mencapai nilai sebesar Rp. 60.222.652.719,68 (*enam puluh milyar dua ratus dua puluh dua juta enam ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus sembilan belas koma enam puluh delapan rupiah*), dengan perincian sebagai berikut :

Fasilitas	Out Standing	Tunggakan	Late Fee	Total Kewajiban
PPB	1.004.867.702,89	5.860.223.178,27	23.367.213.592,58	30.232.304.473,74

Fasilitas	OS (Pokok + Tunggakan Pokok)	Tunggakan Bunga + Bunga Berjalan	Late Fee	Total Kewajiban
PB	11.699.660.904,51	1.074.223.058,34	1.598.427.458,70	14.372.311.421,55

Fasilitas	Plafond	Out Standing (OS)	Bunga Berjalan (s/d 08/01/2020)	Total Kewajiban
PRK	10.000.000.000,00	15.576.499.492,39	41.537.332,00	15.618.036.824,39
Total (PPB + PB + PRK)				60.222.652.719,68

- ❖ Bahwa terhadap utang Tergugat d.r I tersebut adalah kewajiban bagi Tergugat d.r I untuk membayar dan/atau melunasi utang pokok ditambah bunga/bunga berjalan serta ditambah dengan denda, yang akan tetap terus bertambah hingga dilakukannya pelunasan oleh Tergugat d.r I kepada Penggugat d.r;
- ❖ Bahwa terhadap utang beserta bunga dan denda Tergugat dr I tersebut yang secara jelas dan pasti telah jatuh tempo, hingga saat ini tidak pernah pula diselesaikan oleh Tergugat d.r I, dan oleh karena itu pula Penggugat d.r dengan ini mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara *a-quo* agar menghukum Tergugat d.r I untuk membayar seluruh utang Tergugat d.r I kepada Penggugat d.r secara tunai dan seketika sejak putusan ini;
- ❖ Bahwa bilamana Tergugat d.r I tidak juga menyelesaikan sisa utang yang telah jatuh tempo tersebut, maka terhadap utang Tergugat d.r I akan terus bertambah sampai dengan dilaksanakannya pelunasan atas utang tersebut oleh Tergugat d.r I;
- ❖ Bahwa untuk menjamin agar terhadap objek Hak Tanggungan tidak dialihkan dan atau dipindahtangankan kepada pihak lain, serta terhadap objek jaminan sebagaimana tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 191/2017 tanggal 26 Mei 2017 jo. Sertipikat Hak

Halaman 42 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



Tanggungan Nomor 3075/2017 tanggal 03 Juli 2017, maka Penggugat dr mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar kiranya berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap seluruh objek jaminan sebagaimana yang telah Penggugat dr sebutkan pada bagian Rekonpensi diatas;

- ❖ Bahwa untuk menjamin agar Tergugat d.r I dapat melaksanakan putusan ini dengan **itikad baik** dan **seketika** sejak putusan ini dijatuhkan, maka sangat beralasan bilamana Tergugat d.r I dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan Tergugat d.r I dalam menjalankan isi putusan ini, yang per-hari-nya sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima juta rupiah*);
- ❖ Bahwa oleh karena gugatan Penggugat d.r ini didasarkan kepada bukti-bukti yang otentik (*hand script*) yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh para Tergugat d.r, sehingga putusan dalam perkara ini telah memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan dengan Serta-Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*), meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi;

Bahwa, berdasarkan pada dalil-dalil Eksepsi dan Jawaban serta Rekonvensi Tergugat I dan Tergugat IV/Penggugat d.r tersebut di atas, maka Tergugat I dan Tergugat IV/Penggugat d.r bermohon agar sudi kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

A. DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

B. DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat d.r untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga seluruh surat-surat beserta turunannya berupa :
 - Akta Perjanjian Kredit Nomor 75 tanggal 21 Februari 2017jo.Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 145 tanggal 26 Mei 2017jo.Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 60 tanggal 19 Maret 2018;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 191/2017 tanggal 26 Mei 2017/jo.Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3075/2017 tanggal 01 Agustus 2017;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 199/2017 tanggal 26 Mei 2017/jo.Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 5621/2017 tanggal 01 Agustus 2017;
- Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor S.2019.0841/DIR CFS – BB tanggal 18 Juni 2019;
- Surat Permohonan Lelang dan Permohonan Pengangkatan SPKT Nomor S.2019.0903/DIR CFS – BB Asset & Quality Management tanggal 30 Juli 2019 beserta turunannya;
- Surat Pemberitahuan Perihal Lelang Nomor 097/B/BLSM/VIII/2019 tanggal 08 Agustus 2019;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 625/2019 tanggal 14 Agustus 2019;
- Risalah Lelang Nomor 877/04/2019 tanggal 12 September 2019;
- Menyatakan Tergugat d.r I telah cidera janji/ingkar janji (*wanprestasi*);
- Menghukum Tergugat d.r I untuk membayar seluruh utang Tergugat d.r I yang hingga per-posisi 08 Januari 2020 mencapai Rp. 60.222.652.719,68 (*enam puluh milyar dua ratus dua puluh dua juta enam ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus sembilan belas koma enam puluh delapan rupiah*) secara tunai dan seketika sejak putusan dalam perkara ini;
- Menyatakan terhadap utang Tergugat d.r I tersebut yang per-posisi 08 Januari 2020 sebesar Rp. 60.222.652.719,68 (*enam puluh milyar dua ratus dua puluh dua juta enam ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus sembilan belas koma enam puluh delapan rupiah*) akan terus bertambah hingga sampai dengan dilaksanakannya pelunasan atas utang oleh Tergugat d.r I;
- Menghukum Tergugat d.r I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan Tergugat d.r I menjalankan putusan dalam perkara ini yang per-hari-nya sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima juta rupiah*);

Halaman 44 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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)



- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan meskipun ada perlawanan/verzet, banding, maupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voerraad*);
- Menghukum kepada Tergugat d.r I, II dan III untuk mematuhi seluruh isi putusan dalam perkara ini;

C. DALAM KONVENSI DAN REKOVENSI

- Menghukum Penggugat/Tergugat d.r I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Jawaban Tergugat II :

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Obscuur Libel / Gugatan Tidak Jelas atau Kabur

Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur (Obscuur Libel), hal ini didasarkan pada:

- Gugatan yang menyatakan perbuatan melawan hukum:
 - Bahwa gugatan khususnya yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan *in casu* Tergugat II, yang menyatakan perbuatan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa a quo, tidak jelas dasar hukum gugatan;
 - Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan lelang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sesuai **Pasal 7 Vendu Reglement jo. Pasal 13 PMK Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.", sehingga pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sah menurut hukum;
 - Bahwa Tergugat II telah menerbitkan Risalah Lelang nomor : 877/04/2019 tanggal 12 September 2019 dalam rangka penjualan sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No.408 tanggal 3 Maret 2002 seluas 1.300 m2, atas nama Insinyur Djoesianto Law, dengan Surat Ukur tanggal 10 Juli 2001 No.34/Madras Hulu/2001, yang terletak di

Halaman 45 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Pangeran Diponegoro No. 28, kelurahan Madras Hulu,
Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan;

- Bahwa tidak jelasnya dasar hukum gugatan, posita atau fundamentum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, maka atas dasar apakah Penggugat menuntut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukun sebagaimana disebutkan dalam petitum surat gugatan, sehingga cukup beralasan apabila gugatan terhadap Tergugat II tidak dapat diterima karena tidak jelas alias kabur;

b. Berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970** yang menegaskan bahwa :*"Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat diakibatkan tidak diterimanya tuntutan tersebut"*, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

1. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

- 2.1 Bahwa substansi pokok dari Gugatan Penggugat adalah sehubungan hutang Penggugat kepada Tergugat IV yang tidak dapat dibayar oleh Penggugat karena Penggugat telah ingkar janji/wanprestasi.
- 2.2 Bahwa untuk penyelesaian hutang yang harus dilunasi Penggugat kepada Tergugat IV sebesar Rp110.346.749.292,48 (seratus sepuluh milyar tiga ratus empat puluh enam juta tujuh ratus empat puluh sembilan ribu dua ratus sembilan puluh dua 48/100 rupiah) per tanggal 29 Juli 2019.
- 2.3 Bahwa upaya Penggugat untuk menyelesaikan hutangnya dengan Tergugat IV, sama sekali tidak ada hubungannya dengan Tergugat II.
- 2.4 Bahwa Gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, dikarenakan berdasarkan Pasal 17 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016) yang pada pokoknya menyatakan bahwa
 - "(2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.*
 - (3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud ayat (1)."*

Halaman 46 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



2.5 Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat II mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Tergugat II telah dialihkan kepada Penjual dalam hal ini adalah Tergugat I berdasarkan Pasal 16 ayat (2) dan (3) PMK 27/2016 dimaksud.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal – hal yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatan adalah sebagai berikut :
 - Sehubungan Tergugat I, dan Tergugat IV melalui Tergugat II dalam melaksanakan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No.408 tanggal 3 Maret 2002 seluas 1.300 m2, atas nama Insinyur Djoesianto Law, dengan Surat Ukur tanggal 10 Juli 2001 No.34/Madras Hulu/2001, yang terletak di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan;
4. Bahwa dengan tegas Tergugat II menyatakan bahwa dalil-dalil/alasan-alasan Penggugat adalah tidak beralasan sama sekali karena Tergugat II dalam menerima dan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan barang jaminan yang berirah-irah **“Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** yang mempunyai kekuatan eksekutorial berdasarkan **UUHT No. 4 Tahun 1996** yang telah memenuhi persyaratan lelang sesuai dengan **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. **Perdirjen Kekayaan Negara No. 2/KN/ 2017** tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
5. Bahwa lelang atas objek perkara *a quo* berdasarkan atas permintaan dari PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk BB & Asset Quality Management in casu Tergugat I sebagai Pemohon Lelang/Penjual kepada Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam suratnya nomor S.209.0903/DIR CFS – BB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asset & Quality Management tanggal 30 Juli 2019 perihal Permohonan Lelang & Permohonan Pengantar SKPT dari surat dimaksud adalah Tergugat I memohon agar dilakukan lelang atas asset milik Penggugat berupa :

- sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No.408 tanggal 3 Maret 2002 seluas 1.300 m2, atas nama Insinyur Djoesianto Law, dengan Surat Ukur tanggal 10 Juli 2001 No.34/Madras Hulu/2001, yang terletak di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan

6. Bahwa bersama dengan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, Tergugat I telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam **pasal 6 ayat (5) Perdirjen Kekayaan Negara No. : 2/KN/2017** berupa :

- Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit nomor 75 tanggal 21 Februari 2017;
- Salinan/fotocopy Perubahan Perjanjian Kredit nomor 145 tanggal 26 Mei 2017;
- Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 05261/2017 tanggal 01 Agustus 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 199/2017 tanggal 26 Mei 2017 ditandatangani oleh Djoesianto Law dan disetujui oleh Nurni Angsana (istri);
- Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 408/Madras Hulu atas nama Insinyur Djoesianto Law;
- Salinan/fotocopy Laporan Penilaian Aset dari Kantor Jasa Penilai Ayon Suherman & Rekan nomor 00189/2.0028.07/PI/07/0448/1/VII/2019 tanggal 09 Juli 2019;
- Surat Pernyataan nomor S.2019.0904/DIR CFS – BB & Asset Quality Managemant tanggal 30 Juli 2019 perihal Surat Pernyataan Kreditor selaku Pemohon Lelang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan dan tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.
- Surat Pernyataan nomor S.2019.0906/DIR CFS – BB & Asset Quality Managemant tanggal 30 Juli 2019 perihal Surat Pernyataan Nilai Limit.
- Salinan/fotokopi Surat nomor S.2018.2865/DIR CFS – KC Diponegoro 004 tanggal 29 Juni 2018 hal **Surat Peringatan 1**, Surat nomor S.2018.2879/DIR CFS – KC Diponegoro 004 tanggal 10 Juli 2018 hal

Halaman 48 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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

Surat Peringatan 2, dan Surat nomor S.2019.2020/DIR CFS – KC Diponegoro 004 tanggal 22 Januari 2019 hal **Surat Peringatan 3I**;

- Surat nomor S.2019.0974/DIR CFS – BB & Asset Quality Managemant tanggal 12 Agustus 2019 hal Surat Pemberitahuan Lelang;
 - Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 14 Agustus 2019 dalam bentuk selebaran;
 - Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 29 Agustus 2019 yang diumumkan di harian Mimbar Umum terbitan hari Kamis tanggal 29 Agustus 2019;
 - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 625/2019 tanggal 18 Agustus 2019.
7. Bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan in casu Penggugat bahwa apabila debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan in casu Tergugat berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Penggugat. Hal tersebut terdapat pada Akta Pengakuan Hutang dan didasarkan pada **Pasal 6 UUHT**;
8. Bahwa berdasarkan **pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT**, Irah – irah “**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**” pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sehingga lelang eksekusi dapat dilaksanakan tanpa melalui fiat eksekusi Pengadilan Negeri;
9. Bahwa setelah dilakukan pemeriksaan secara formil terhadap dokumen yang dilampirkan, dinyatakan bahwa dokumen tersebut telah memenuhi semua persyaratan lelang yang ditentukan dalam **Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. **Perdirjen Kekayaan Negara No. 2/KN/2017** tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
10. Bahwa mengingat dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh Tergugat Isebagai Pemohon Lelang/Penjual telah lengkap, maka

Halaman 49 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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

pelaksanaan lelang dimaksud harus dilaksanakan sesuai **Pasal 7 Vendu Reglement jo. Pasal 13 PMK Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.", sehingga pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sah menurut hukum;

11. Bahwa setelah dinyatakan lengkap lampiran dokumen permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I, maka Tergugat II menetapkan jadwal lelang melalui suratnya No. : S-1590/WKN.02/KNL.01/2019 tanggal 08 Agustus 2019;
12. Bahwa sebagai tindak lanjut dari rencana pelaksanaan lelang, Tergugat I telah melakukan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 14 Agustus 2019 dalam bentuk selebaran dan Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar "**Mimbar Umum**" pada tanggal 29 Agustus 2019 pelaksanaan lelang pada hari Kamis tanggal 12 September 2019.
13. Bahwa terhadap objek yang dilelang tersebut juga telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 625/2019 tanggal 18 Agustus 2019;
14. Bahwa seluruh tahapan pra lelang telah dilakukan sesuai ketentuan lelang yang berlaku dan **tidak ada Penetapan pengadilan yang menengguhkan pelaksanaan lelang,**

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Halaman 50 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



3. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Jawaban Tergugat V :

I. DALAM EKSEPSI

1. Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

- Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas dapat menguraikan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan TERGUGAT V terhadap Penggugat atau setidaknya alasan secara hukum.”
- Bahwa dalil Penggugat halaman 8 poin 14.7 yang menyatakan pada pokoknya bahwa Penggugat juga telah mengajukan permohonan untuk tidak menerbitkan Surat Keterangan Tanah (SKT/SKPT) dan pemblokiran Sertipikat Hak Milik No. 408/Madras Hulu atas nama Djoesianto Law kepada Tergugat V. Akan tetapi Tergugat V tetap menerbitkan Surat Keterangan Tanah atas permintaan Tergugat II dan Tergugat V tetap menerbitkan Surat Keterangan Tanah atas permintaan Tergugat II dan Tergugat IV untuk dipergunakan dalam proses lelang/penjualan tanggal 12 September 2019 adalah keliru karena menurut data pada Buku Tanah Hak Milik No. 408/Madras Hulu SKPT Lelang No. 625 tanggal 14 Agustus 2019, sedangkan Blokir dicatatkan pada tanggal 29 Agustus 2019. Jadi jelas bahwasannya **SKPT Lelang telah terbit terlebih dahulu kemudian Pencatatan Blokir.**
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah ***Obscuur Libel*** dan untuk mendukung argumen TERGUGAT V diperkuat berdasarkan **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I no. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Februari 1986**, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut :
” Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima. ”



2. Tentang Gugatan Penggugat Prematur Mengikutsertakan Tergugat V sebagai Pihak

- Bahwa diteliti secara cermat, substansi gugatan yang diajukan Penggugat pada prinsipnya adalah tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV.
- Bahwa seharusnya Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yang telah melakukan *onrechtmatige daad* (perbuatan melawan hukum) terhadap Penggugat;
- Bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, terkait melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana disebutkan dalam gugatan Penggugat, sehingga **gugatan Penggugat mengikutsertakan TERGUGAT V dalam perkara ini adalah prematur dan oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak.**

3. Tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- Bahwa atas obyek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan Pelayanan Pertanahan yaitu Hak Tanggungan Nomor 05621/2017 Peringkat Pertama APHT PPAT **ROHMAWATY SONDANG SARAGIH, SH. Mkn** Nomor 199/2017 tanggal 26/05/2017 pada PT. BANK MAYBANK INDONESIA, TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA PUSAT CABANG MEDAN DIPONEGORO;
- Dengan demikian Penggugat seharusnya mengikut sertakan PPAT **ROHMAWATY SONDANG SARAGIH, SH. Mkn** sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) hal ini berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365K/Sip/1984** menyatakan : "Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit".

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT tetap dengan membantah dalil – dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini;
2. Bahwa segala sesuatu sesuai dengan yang dikemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karena tidak perlu diulangi lagi;

Halaman 52 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa benar Turut Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 408/Madras Hulu tanggal 06/03/2002, semula terdaftar atas nama Insinyur DJOESianto LAW yang berasal dari Pemberian hak atas tanah yang dikuasi langsung oleh NEGARA, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, No. 356-520.1-22.01.2002 tanggal 06/02/2002, sesuai SURAT UKUR No. 34/Madras Hulu/2001 tanggal 10/07/2001, seluas 1300 m²
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 480/Madras Hulu dikenakan Hak Tanggungan Nomor : 05621/2017 Peringkat I (Pertama) APHT PPAT ROHMAWATY SONDANG SARAGIH, SH. MKn Nomor : 199/2017 pada PT, BANKI MAYBANK INDONESIA, Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat Cabang Medan Diponegoro (Tergugat IV) **telah sesuai dengan Undang – Undang Republik Indonesia No.4 Tahun 1996 jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;**
5. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 480/Madras Hulu telah dimohonkan SKPT Lelang No. 625 tanggal 14/08/2019 **telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Bagian Keempat Pemindahan Hak Dengan Lelang Pasal 107 ayat 1 : Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan memberikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;**
6. Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2019 dan jam 11 menit 25 detik 17 telah dicatat blokir berdasarkan permohonan saudara RAHMAT, SH (selaku kuasa dari Ir. Djoesianto Law) tanggal 23 Agustus 2019, dengan alasan ada gugatan perkara perdata yang menurut mereka telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Reg. No. 148/Pdt.G/2019/PN.Lbp tanggal 13 Agustus 2019 **telah sesuai dengan Pasal 6 huruf f ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita;**

Halaman 53 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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)



7. Bahwa dengan terbitnya Hak Tanggungan dan SKPT Lelang oleh Kantor Pertanahan Kota Medan In Casu TERGUGAT V secara yuridis merupakan fakta bahwa Debitur Insinyur DJOESianto LAW in Casu PENGUGAT **telah cidera janji** terhadap perikatan yang menimbulkan perjanjian dengan jaminan obyek perkara a quo sebagai Hak Tanggungan berakhir;

Bahwa atas hal tersebut berlaku ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yaitu **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;**

8. Bahwa kemudian dalil Penggugat halaman 7 poin 13 pada pokoknya menyatakan "Bahwa faktanya Penggugat adalah nasabah atau peminjam yang beritikad baik dan berusaha untuk melaksanakan kewajiban pembayaran kreditnya kepada TERGUGAT IV dengan cara mencari Investor walaupun terlambat dari tanggal yang ditetapkan".

Bahwa berdasarkan dalil diatas jelas bukan merupakan itikad baik dari Penggugat karena Penggugat tidak memenuhi kewajibannya terhadap suatu perikatan (cidera janji), berdasarkan ketentuan Bagian 4 Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

Bagian 4 Pasal 1243 : **"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"**

Bagian 4 Pasal 1244 : **"Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. Bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hak yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya."**

9. Bahwa dalil Penggugat halaman 8 poin 14.7 pada pokoknya menyatakan **"Bahwa Penggugat juga telah mengajukan**



permohonan untuk tidak menerbitkan Surat Keterangan Tanah (SKT/SKPT) dan pemblokiran Sertipikat Hak Milik No. 408/Madras Hulu atas nama Djoesianto Law kepada Tergugat-V (BPN Kota Medan), akan tetapi Tergugat V tetap menerbitkan Surat Keterangan Tanah atas permintaan Tergugat II dan IV untuk dipergunakan dalam proses lelang / penjualan tanggal 12 September 2019”

Bahwa berdasarkan dalil diatas adalah keliru karena menurut data pada Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Medan, SKPT Lelang No. 625 telah terbit pada tanggal 14 Agustus 2019 sedangkan Pencatatan Blokir dicatatkan pada tanggal 29 Agustus 2019, sehingga dapat disimpulkan SKPT Lelang telah terbit terlebih dahulu lalu pencatatan blokir sehingga tidak ada kesalahan dan hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 107 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

10. Bahwa dalil Penggugat halaman 9 poin 15 pada pokoknya menyatakan ”Bahwa oleh karena penjualan lelang agunan/jaminan kredit Penggugat yang dilaksanakan Tergugat II dan III telah dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, dan objek/Jaminan Penggugat sedang menjadi sengketa di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang terdaftar dengan Register Perkara Nomor 148/Pdt.G/2019/PN.Lbp, sehingga sesuai Pasal 45 ayat (1) huruf (e) Peraturan Pemerintah R.I (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi ”Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran dan peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi: (e) tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan” maka demi hukum patut dan sangat beralasan hukum untuk menghukum Tergugat V untuk tidak melakukan pengalihan hak atau balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 408/Madras Hulu atas nama Djoesianto Law ke atas nama Tergugat I”

Bahwa berdasarkan dalil diatas pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala



Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pada Pasal 126 ayat 2 s/d ayat 4 yaitu ayat 2 Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir jo. Ayat 3 Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan status quo atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah jo. Ayat 4 Catatan mengenai perintah status quo tersebut pada ayat (3) haous dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Bahwa berdasarkan dalil diatas, pihak Tergugat II dan III dapat melaksanakan proses lelang sesuai dengan ketentuan Pasal 6, Pasal 14 dan Pasal 20 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yaitu : **Pasal 6 "Apabila debitor cedera 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 Jo. Pasal 14 Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah jo. Pasal 20 yang pada pokoknya menyatakan Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan;**

11. Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas terbukti penerbitan, peralihan, Pencatatan Hak Tanggungan terhadap sertipikat a quo telah

Halaman 56 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga proses penerbitan dan Pemeliharaan data Sertipikat aquo tidak ada merugikan kepentingan Penggugat dan telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka tidak ada alasan Penggugat untuk menyatakan sertipikat tersebut batal atau tidak sah, akan tetapi demi hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti hak atas tanah;

III. PETITUM

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TERGUGAT V mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- a. Menerima eksepsi dari TERGUGAT V untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka TERGUGAT V memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Medan dengan putusannya Nomor 674/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 19 Oktober 2020 telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM KONVENSI;

Halaman 57 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II, IV dan V seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat II, III, IV dan V melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad);
3. Menyatakan tindakan Tergugat II, III, dan IV yang telah menjual lelang barang agunan/jaminan kredit Penggugat berupa *Rumah tinggal berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28-Medan seluas 1.300 M² dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 408 a.n. Djoesianto Law* sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang disetujui oleh Tergugat IV telah menjual lelang barang agunan/jaminan kredit Penggugat berupa *Rumah tinggal berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28-Medan seluas 1.300 M² dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 408 a.n. Djoesianto Law* kepada Tergugat I (pembeli/pemenang lelang yang adalah kantor pusat Tergugat IV di Jakarta);
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat V untuk tidak mengalihkan/membalik nama Sertipikat Hak Milik No. 408/Madras Hulu atas nama Djoesianto Law keatas nama pembeli/pemenang lelang (Tergugat I) dan atau pihak yang memperoleh hak dari padanya;
6. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, dan V untuk mematuhi isi Putusan dalam perkara ini.
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.372.500,00 (tiga juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan Akte Banding Nomor 146/2020 tertanggal 26 Oktober 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 674/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 19 Oktober 2020 dan permohonan banding

Halaman 58 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Nopember 2020, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 10 Nopember 2020, Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 9 Nopember 2020 dan kepada Turut Terbanding III semula Tergugat IV pada tanggal 16 Nopember 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori banding pada tanggal 24 Nopember 2020 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 24 Nopember 2020 serta telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 1 Desember 2020, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 30 Nopember 2020, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 30 Nopember 2020 dan kepada Turut Terbanding III semula Tergugat IV pada tanggal 7 Desember 2020;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 16 Desember 2020 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 16 Desember 2020 serta telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 1 Februari 2021, kepada kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 21 Desember 2020, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 8 Januari 2021 dan kepada Turut Terbanding III semula Tergugat IV pada tanggal 21 Desember 2020;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 8 Desember 2020 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 8 Desember 2020 serta telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 1 Februari 2021, kepada kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Desember 2020, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 14 Desember 2020 dan kepada Turut Terbanding III semula Tergugat IV pada tanggal 17 Desember 2020;

Menimbang, bahwa sebelum berkas Perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Medan, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan memberitahukan, kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 1 Februari 2021, kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16

Halaman 59 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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

November 2020, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 10 November 2020, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 9 November 2020, kepada Turut Terbanding III semula Tergugat IV pada tanggal 16 November 2020 agar datang ke Pengadilan Negeri Medan untuk mempelajari berkas Perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pemeritahuan dilaksanakan sebagaimana terdapat pada Relas Pemberitahuan Untuk Mempelajari Berkas Nomor 674/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 19 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 75 tanggal 21 Februari 2017 (*vide* Bukti T.I & T.IV-2) Jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 145 tanggal 26 Mei 2017 yang keduanya dibuat di hadapan Belahim, SH., MKn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang (*vide* Bukti T.I & T.IV-5) Jo. Perjanjian Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 63/PpPK/MEDAN/2018 tanggal 21 Februari 2018 (*vide* Bukti T.I & T.IV-29) Jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 60 tanggal 19 Maret 2018 yang dibuat di hadapan Belahim, SH., MKn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang (*vide* Bukti T.I & T.IV-31) (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit"), PEMBANDING II telah memberikan fasilitas kredit kepada TERBANDING I berupa :
 - Fasilitas Pinjaman Rekening Koran ("Fasilitas Kredit PRK") dengan jumlah pinjaman maksimal sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah).
 - Fasilitas Pinjaman Promes Berulang ("Fasilitas Kredit PPB") dengan jumlah pinjaman maksimal sebesar Rp.65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar Rupiah).
 - Fasilitas Pinjaman Berjangka 1 ("Fasilitas Kredit PB1") dengan jumlah pinjaman maksimal sebesar Rp.25.312.500.000,- (dua puluh lima milyar tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu Rupiah).
 - Fasilitas Pinjaman Berjangka 2 ("Fasilitas Kredit PB2") dengan jumlah pinjaman maksimal sebesar Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar Rupiah) (Selanjutnya Fasilitas PB1 dan Fasilitas PB2 apabila bersama-sama disebut "Fasilitas Kredit PB").

Halaman 60 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa untuk menjamin pembayaran atas fasilitas-fasilitas kredit yang diterima oleh TERBANDING I tersebut, maka PEMBANDING II telah diberikan jaminan/agunan tanah berupa :
 - Sebidang tanah seluas 32.829 m² yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Buntu Bedimbar atas nama Ir. Djoesianto Law sebagaimana telah diikat hak tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No.3705/2017 tanggal 3 Juli 2017 (*vide* Bukti T.I & T.IV-7) Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.191/2017 tanggal 26 Mei 2017 yang dibuat di hadapan Belahim, SH., M.Kn., PPAT di Kabupaten Deli Serdang (*vide* Bukti T.I & T.IV-6);
 - Sebidang tanah seluas 1.300 m² yang terletak di Jalan Pangeran Diponegoro No.28, Madras Hulu, Medan atas nama Ir. Djoesianto Law sebagaimana telah diikat hak tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No.5621/2017 tanggal 1 Agustus 2017 (*vide* Bukti T.I & T.IV-21) Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.199/2017 tanggal 26 Mei 2017 yang dibuat di hadapan Rohmawaty Sondang Saragih, SH., PPAT di Kota Medan (*vide* Bukti T.I & T.IV-20).
3. Dalam perkembangannya TERBANDING I telah lalai membayar tunggakan pokok, bunga dan denda yang telah jatuh waktu sebagaimana surat-surat peringatan sebagai berikut :
 - Surat No.S.2018.2865/DIR CFS – KC Diponegoro 004 tanggal 29 Juni 2018 perihal : *Surat Peringatan 1* (*vide* Bukti T.I & T.IV-32);
 - Surat No.S.2018.2879/DIR CFS – KC Diponegoro 004 tanggal 10 Juli 2018 perihal : *Surat Peringatan 2* (*vide* Bukti T.I & T.IV-33); dan
 - Surat No.S.2019.2020/DIR CFS – KC Diponegoro 004 tanggal 22 Januari 2019 perihal : *Surat Peringatan 3* (*vide* Bukti T.I & T.IV-34).
4. Di samping itu TERBANDING I juga tidak membayar utang pokok yang telah jatuh waktu pada tanggal 21 Februari 2019 yang timbul dari Fasilitas Kredit PRK sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah) dan Fasilitas Kredit PPB sebesar Rp.65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar Rupiah).
5. Dalam perkembangannya TERBANDING I melalui Surat No.0527/OF-MB/V/19 tanggal 31 Mei 2019 perihal : *Surat Permohonan Restrukturisasi* dan pertemuan antara PEMBANDING II dan TERBANDING I pada tanggal

Halaman 61 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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

18 Juni 2019 telah mengajukan permohonan restrukturisasi kepada PEMBANDING II. Adapun dalam permohonan restrukturisasi tersebut TERBANDING I pada pokoknya menyampaikan bahwa TERBANDING I akan menyelesaikan pembayaran utangnya kepada PEMBANDING II melalui dana yang diperoleh dari calon investor.

6. Namun demikian TERBANDING I sama sekali tidak menguraikan secara konkrit siapa investor yang dimaksud, kapan investor tersebut akan masuk dan bagaimana mekanisme pembayarannya. Dengan demikian jelas terbukti bahwa skema permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh TERBANDING I merupakan restrukturisasi yang sangat tidak jelas. Oleh karena itu dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan prinsip kehati-hatian bank, maka PEMBANDING II telah menolak permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh TERBANDING I tersebut.
7. Selanjutnya oleh karena TERBANDING I telah terbukti tidak mampu melunasi utang-utangnya meskipun telah berkali-kali diperingatkan oleh PEMBANDING II, maka PEMBANDING II telah melaksanakan haknya untuk melakukan penjualan lelang atas Rumah Tinggal seluas 1.300 m² yang terletak di Jalan Pangeran Diponegoro No.28, Madras Hulu, Medan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.408/Madras Hulu atas nama Ir. Djoesianto Law (selanjutnya disebut "SHM No.408"). Adapun selanjutnya SHM No.408 tersebut telah laku terjual dengan nilai bersih sebesar Rp.63.985.000.000,- (enam puluh tiga milyar sembilan ratus delapan puluh lima juta Rupiah) (catatan : setelah dikurangi Bea Lelang dan Pajak PPh) sebagaimana Risalah Lelang Nomor 877/04/2019 tanggal 12 September 2019 (*vide* Bukti T.I & T.IV-48).
8. Senyatanya penjualan lelang atas SHM No.408 tersebut merupakan bentuk itikad baik dari PEMBANDING II untuk mengurangi beban utang TERBANDING I. Hal ini disebabkan oleh karena hasil penjualan sebesar Rp.63.985.000.000,- (enam puluh tiga milyar sembilan ratus delapan puluh lima juta Rupiah) tersebut telah digunakan oleh PEMBANDING II untuk mengurangi beban utang TERBANDING I kepada PEMBANDING II yang per tanggal 30 Juli 2019 adalah sebesar Rp.110.346.749.292,48 (seratus sepuluh milyar tiga ratus empat puluh enam juta tujuh ratus empat puluh

Halaman 62 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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

sembilan ribu dua ratus sembilan puluh dua Rupiah koma empat puluh delapan sen). Dengan demikian sisa utang TERBANDING I setelah dikurangi hasil penjualan lelang atas SHM No.408 tersebut adalah sebesar Rp.46.361.749.292,48 (empat puluh enam milyar tiga ratus enam puluh satu juta tujuh ratus empat puluh sembilan ribu dua ratus sembilan puluh dua Rupiah koma empat puluh delapan sen).

9. Namun demikian dalam perkembangannya TERBANDING I tetap tidak melunasi sisa utangnya yang telah jatuh waktu kepada PEMBANDING II tersebut. Adapun sisa utang TERBANDING I kepada PEMBANDING II per tanggal 6 Maret 2020 adalah sebesar Rp.62.695.980.827 (enam puluh dua milyar enam ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus delapan puluh ribu delapan ratus dua puluh tujuh Rupiah).
10. Ironisnya bukannya TERBANDING I melunasi sisa utangnya kepada PEMBANDING II yang telah jatuh tempo, TERBANDING I dengan itikad buruk justru mengajukan Gugatan a quo terhadap PARA PEMBANDING di Pengadilan Negeri Medan yang terdaftar di bawah register perkara No.674/Pdt.G/2019/PN.Mdn., dengan tujuan agar penjualan lelang atas SHM No.408 yang telah dilakukan oleh PEMBANDING II dibatalkan.
11. Bahwa atas Gugatan tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan melalui Putusan PN Medan telah mengabulkan sebagian Gugatan tersebut dengan menyatakan bahwa PEMBANDING II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menolak permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh TERBANDING I dan selanjutnya menyatakan tidak sah penjualan lelang atas SHM No.408 yang telah dilakukan oleh PEMBANDING II tersebut.
12. Selanjutnya PARA PEMBANDING telah mengajukan permohonan banding dan Memori Banding a quo terhadap Putusan PN Medan tersebut.

Adapun alasan-alasan PARA PEMBANDING dalam mengajukan Permohonan Banding dan Memori Banding atas Putusan PN Medan a quo adalah sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Halaman 63 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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)



DALAM EKSEPSI

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Tidak Cermat Karena Tidak Memberikan Pertimbangan Hukum Mengenai Eksepsi *Exceptio Dominii* Yang Diajukan Oleh PARA PEMBANDING

13. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Halaman 901 menjelaskan sebagai berikut :

Doktrin M. Yahya Harahap yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Halaman 901 :

"Dalam pertimbangan dikemukakan analisis yang jelas berdasarkan undang-undang pembuktian :

- 1) ...
- 2) ...
- 3) *dalil gugat apa saja dan dalil bantahan apa saja yang terbukti,*
- 4) ...

Selanjutnya, diikuti analisis, hukum apa yang diterapkan menyelesaikan perkara tersebut. Bertitik tolak dari analisis itu, pertimbangan melakukan argumentasi yang objektif dan rasional, pihak mana yang mampu membuktikan dalil gugat dan dalil bantahan sesuai dengan ketentuan hukum yang diterapkan.

Dari hasil argumentasi itulah hakim menjelaskan pendapatnya apa saja yang terbukti atau yang tidak, dirumuskan menjadi kesimpulan hukum sebagai dasar landasan penyelesaian perkara yang akan dituangkan dalam diktum putusan.

Apabila putusan tidak lengkap dan saksama mendeskripsikan dan mempertimbangkan alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian, mengakibatkan putusan dianggap tidak cukup pertimbangan hukumnya atau *onvoldoende gemotiveerd*, dan putusan tersebut bertentangan dengan Pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 189 RBG dan Pasal 18 UU No.14 Tahun



1970, sebagaimana diubah dengan UU No.35 Tahun 1999 (sekarang Pasal 19 UU No.4 Tahun 2004) yang paling sering dijadikan dasar menyatakan putusan mengandung cacat tidak cukup pertimbangan, terutama disebabkan putusan tidak mempertimbangkan fakta dan pembuktian yang saksama. Mengenai hal itu perhatikan kembali putusan-putusan terdahulu. Misalnya Putusan MA No.4434 K/Sip/1986, pengabulan gugat tanpa disertai pertimbangan yang saksama alat bukti lawan yang diajukan tergugat, dinyatakan putusan yang tidak cukup pertimbangan. Juga Putusan No.2641 K/Pdt/1984 menegaskan, putusan yang dijatuhkan tidak cukup pertimbangan, karena hakim tidak saksama dan rinci menilai segala fakta yang ditemukan dalam persidangan.”

catatan : garis bawah dan penebalan kata, ditambahkan

14. Selanjutnya berdasarkan ketentuan **Pasal 14 ayat (2) Jo. Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman** (selanjutnya disebut “UU Kekuasaan Kehakiman”) pada pokoknya mengatur bahwa seorang Hakim dalam membuat suatu Putusan harus memuat pertimbangan, alasan dan dasar dijatuhkannya suatu Putusan.

Pasal 14 ayat (2) UU Kekuasaan Kehakiman :

“Dalam sidang permusyawaratan, setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan.”

Pasal 50 ayat (1) UU Kekuasaan Kehakiman :

“Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.”

15. Bahwa dalam perkara a quo PARA PEMBANDING telah mengajukan Eksepsi *Exceptio Domini*. Adapun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah menolak eksepsi *Exceptio Domini* yang diajukan oleh PARA PEMBANDING tersebut



16. Namun demikian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara mengapa eksepsi tersebut ditolak. Oleh karena itu jelas terbukti bahwa Putusan PN Medan terkait eksepsi tersebut harus dianggap sebagai putusan yang tidak cukup pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*) bahkan sama sekali tidak ada pertimbangan hukumnya sehingga harus dibatalkan. Adapun hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1992 K/Sip/2000 yang mengatur sebagai berikut :

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1992 K/Sip/2000 :

"Bahwa keberatan tersebut dapat dibenarkan, karena putusan Judex Facti yang telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanpa mempertimbangkan eksepsi Tergugat, sehingga putusan Judex Facti harus dinyatakan putusan yang tidak sempurna (onvoldoende gemotiveerd)."

catatan : garis bawah dan penebalan kata, ditambahkan

17. Senyatanya eksepsi *Exceptio Dominii* yang diajukan oleh PARA PEMBANDING sangatlah berdasar hukum untuk dikabulkan. Hal ini disebabkan oleh karena SHM No.408 yang merupakan obyek perkara yang dipermasalahkan dalam perkara a quo (baca : SHM No.408) merupakan milik Ir. Djoesianto Law secara pribadi, bukan milik TERBANDING I (d/h PENGUGAT). Oleh karena itu jelas terbukti bahwa TERBANDING I tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mempermasalahkan keabsahan proses penjualan lelang atas SHM No.408, karena pihak yang seharusnya mengajukan Gugatan a quo adalah Ir. Djoesianto Law secara pribadi selaku pemilik yang berkepentingan atas SHM No.408 tersebut. Adapun hal tersebut sejalan dengan doktrin M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Halaman 529 yang menjelaskan sebagai berikut :

Doktrin M. Yahya Harahap yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Halaman 529 :

Halaman 66 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



"Exceptio Dominii

Eksepsi ini merupakan tangkisan yang diajukan tergugat terhadap gugatan, yang berisi bantahan yang menyatakan objek barang yang digugat bukan milik penggugat, tetapi milik orang lain atau milik tergugat."

Aset Yang Dilelang	Penggugat Dalam Perkara a quo
Sertipikat Hak Milik No.408/Madras Hulu atas nama Ir. Djoesianto Law	PT. Olagafood Industri Makanan dan Minuman

18. Sebaliknya TERBANDING I justru telah diuntungkan dengan dilaksanakannya penjualan lelang atas SHM No.408 milik Ir. Djoesianto Law tersebut (baca : SHM No.408 bukan milik TERBANDING I). Hal ini disebabkan dana hasil lelang tersebut telah digunakan untuk kepentingan TERBANDING I yakni untuk mengurangi tunggakan utang TERBANDING I kepada PEMBANDING II. Oleh karena itu jelas terbukti bahwa pihak yang berkepentingan atas dilaksanakannya penjualan lelang atas SHM No.408 tersebut adalah Ir. Djoesianto Law, bukan TERBANDING I.

19. Berdasarkan segenap uraian tersebut di atas jelas terbukti bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah keliru dan tidak cermat dalam menolak *Exceptio Dominii* yang diajukan oleh PARA PEMBANDING. Dengan demikian Putusan PN Medan tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan. Oleh karena itu PARA PEMBANDING dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan agar berkenan untuk mengadili sendiri dengan mengabulkan eksepsi *Exceptio Dominii* yang diajukan oleh PARA PEMBANDING.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Tidak Cermat Karena Tidak Memberikan Pertimbangan Hukum Mengenai Eksepsi *Exceptio Non Adimpleti Contractus* Yang Diajukan Oleh PARA PEMBANDING

20. Bahwa Bahwa M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Halaman 461, menjelaskan bahwa seseorang tidak berhak menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian.



Doktrin M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Halaman 461 :

"Exceptio non adimpleti contractus

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

catatan : garis bawah dan penebalan kata, ditambahkan

21. Bahwa dalam perkara a quo, PARA PEMBANDING juga telah mengajukan Eksepsi *Exceptio Non Adimpleti Contractus*. Adapun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan juga telah menolak eksepsi *Exceptio Non Adimpleti Contractus* yang diajukan oleh PARA PEMBANDING tersebut.
22. Namun demikian Majelis Hakim Pengadilan Negeri juga sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara mengapa eksepsi tersebut ditolak. Oleh karena itu jelas terbukti bahwa Putusan PN Medan terkait eksepsi tersebut harus dianggap sebagai putusan yang tidak cukup pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*) bahkan sama sekali tidak ada pertimbangan hukumnya sehingga harus dibatalkan (*vide ketentuan Pasal 14 ayat (2) Jo. Pasal 50 ayat (1) Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1992 K/Sip/2000*).
23. Senyatanya eksepsi *Exceptio Non Adimpleti Contractus* yang diajukan oleh PARA PEMBANDING sangatlah berdasar hukum untuk dikabulkan. Hal ini disebabkan oleh karena TERBANDING I sendiri telah lalai dalam melaksanakan kewajiban pembayaran utangnya yang telah jatuh waktu yang timbul dari fasilitas-fasilitas kredit sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit atau dengan kata lain TERBANDING I tidak berhak untuk mengajukan Gugatan a quo terhadap PARA PEMBANDING terkait dengan proses lelang yang telah dilaksanakan. Adapun hal tersebut sejalan dengan keterangan Ahli Bpk. H. Atja Sondjaja dalam persidangan perkara a quo yang pada pokoknya menerangkan bahwa :



"Debitur yang wanprestasi tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap penjualan lelang yang dilakukan oleh kreditur atau dengan kata lain gugatan yang diajukan oleh debitur tersebut harus ditolak sebagaimana prinsip Exceptio Non Adimpleti Contractus."

24. Berdasarkan segenap uraian tersebut di atas jelas terbukti bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah keliru dan tidak cermat dalam menolak Eksepsi *Exceptio Non Adimpleti Contractus* yang diajukan oleh PARA PEMBANDING. Dengan demikian Putusan PN Medan tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan. Oleh karena itu PARA PEMBANDING dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan agar berkenan untuk mengadili sendiri dengan mengabulkan eksepsi *Exceptio Non Adimpleti Contractus* yang diajukan oleh PARA PEMBANDING.

DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Tidak Cermat Dengan Menyatakan PEMBANDING II Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Karena Menolak Permohonan Restrukturisasi Yang Diajukan oleh TERBANDING I

25. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan melalui Putusan PN Medan pada pokoknya menyatakan bahwa PEMBANDING II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menolak permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh TERBANDING I, dengan alasan-alasan sebagai berikut :
- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan menyatakan bahwa permohonan restrukturisasi dari debitur merupakan bentuk itikad baik, sehingga apabila kreditur menolak permohonan restrukturisasi tersebut, maka tindakan kreditur tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*vide pertimbangan hukum pada halaman 83 paragraf 1 Jo. paragraf 4 Putusan PN Medan*).

Halaman 69 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan menyatakan bahwa alasan PEMBANDING II yang menjadikan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (selanjutnya disebut "Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.40/POJK.03/2019") sebagai dasar untuk menolak permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh TERBANDING I merupakan alasan yang tidak berdasar hukum karena Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.40/POJK.03/2019 tersebut baru berlaku efektif sejak tanggal 19 Desember 2019 (*vide pertimbangan hukum pada halaman 85 paragraf 1 Putusan PN Medan*).

Halaman 83 Paragraf 1 dan Paragraf 4 Putusan PN Medan :

"Menimbang, bahwa Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I) telah menyampaikan Surat Permohonan Restrukturisasi atas seluruh Fasilitas Kredit Tergugat IV (baca : Bank/PEMBANDING II) sesuai dengan Surat Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I) tanggal 31 Mei 2019 Nomor 0527/OF-MB/V/19 dan telah ditindaklanjuti dengan Pertemuan antara Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I) dan Tergugat IV (baca : Bank/PEMBANDING II) pada tanggal 18 Juni 2019. Dan didalam pertemuan tanggal 18 Juni 2019 tersebut, Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I) telah menyampaikan kepada Tergugat IV (baca : Bank/PEMBANDING II) bahwa dana untuk pembayaran kewajiban Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I) berasal dari Investor dan saat ini belum diterima Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I), adalah merupakan suatu itikad baik dari Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I) guna menghindari kredit macet yang dapat merugikan debitor dan kreditor."

... dan pada tanggal 12 September 2019 dilaksanakan pelelangan, menurut hemat Majelis perbuatan Tergugat IV (baca : Bank/PEMBANDING II) tersebut telah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas, karena perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain dalam hal ini Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I), sehingga Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I) telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya,"

Halaman 70 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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

Halaman 85 Paragraf 1 Putusan PN Medan :

“Menimbang, bahwa alasan Tergugat I dan IV menolak permohonan Restrukturisasi dari Penggugat berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 adalah tidak berdasarkan hukum, karena Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 berlaku sejak tanggal 19 Desember 2019, sedangkan permohonan Restrukturisasi yang diajukan Penggugat pada tanggal 31 Mei 2019;”

catatan : (baca : Bank/PEMBANDING II), (baca : Debitor/TERBANDING I), penebalan kata dan garis bawah, ditambahkan

26. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tersebut jelas menunjukkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah keliru dan tidak cermat. Hal ini disebabkan oleh karena PEMBANDING II selaku lembaga perbankan tidak dapat secara serta merta mengabulkan suatu permohonan restrukturisasi yg diajukan oleh debitor. Adapun berdasarkan Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut “UU Perbankan”) Jo. Pasal 52 Jo. Pasal 57 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (selanjutnya disebut “Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012”) Jo. Bab IX paragraf 1 Surat Edaran Bank Indonesia No.15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 perihal : *Penilaian Kualitas Aset Bank Umum* (selanjutnya disebut “Surat Edaran Bank Indonesia No.15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013”) pada pokoknya diatur bahwa lembaga perbankan harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan kegiatan usahanya (baca : termasuk dalam mengambil keputusan terhadap suatu permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh debitor). Adapun suatu permohonan restrukturisasi hanya dapat dikabulkan apabila debitor yang bersangkutan masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai oleh bank mampu memenuhi kewajibannya setelah fasilitas kredit tersebut direstrukturisasi.

Pasal 29 ayat (2) UU Perbankan :

Halaman 71 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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)



"Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian."

Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 :

"Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

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

Pasal 57 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 :

"(1) Kredit yang akan direstrukturisasi wajib dianalisis berdasarkan prospek usaha debitur dan kemampuan membayar sesuai proyeksi arus kas."

Bab IX Paragraf 1 Surat Edaran Bank Indonesia No.15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 :

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

catatan : penebalan kata dan garis bawah, ditambahkan

27. Bahwa dalam perkara a quo, senyatanya TERBANDING I sudah tidak lagi memiliki prospek usaha yang baik ke depannya. Hal ini disebabkan oleh karena TERBANDING I sudah tidak pernah lagi menyerahkan laporan keuangannya kepada PEMBANDING II sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit dan terganggunya arus kas (*cash flow*) TERBANDING I, sehingga hal tersebut mengindikasikan bahwa TERBANDING I telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menderita kerugian yang berkelanjutan yang menyebabkan TERBANDING I diindikasikan tidak memiliki prospek usaha yang baik ke depannya (vide Surat No.0527/OF-MB/V/19 tanggal 31 Mei 2019 perihal : Surat Permohonan Restrukturisasi).

Butir 1 Surat No.0527/OF-MB/V/19 tanggal 31 Mei 2019 perihal : Surat Permohonan Restrukturisasi :

"Sehubungan dengan fasilitas kredit PRK, PPB dan PB atas nama Olagafood di Maybank, perusahaan kami ada keterlambatan pembayaran kewajiban bunga dan pokok yang telah jatuh tempo di bulan Januari 2019 s/d Mei 2019 ke Maybank disebabkan beberapa hal sebagai berikut:

- a. Kondisi pasar terhadap permintaan produk konsumen dan daya beli yang lemah dan menurun serta persaingan harga produk yang sangat ketat dengan produk kompetitor menyebabkan omset penjualan perusahaan kami mulai awal tahun 2019 mengalami penurunan $\pm 20\% - 30\%$.
- b. Kondisi nilai tukar Rupiah yang semakin melemah dengan kurs nilai tukar rata-rata Rp.14.250/USD di tahun 2018-2019 menyebabkan harga bahan baku produksi seperti tepung terigu, karton, kemasan etiket mie, dan bahan lainnya telah mengalami kenaikan 10%-20% selama tahun 2018 sampai dengan sekarang, sehingga biaya produksi menjadi tinggi, sedangkan harga jual produk mie instant kami tidak bisa naik karena sedang menunggu kenaikan harga produk sejenis dari kompetitor, apabila kami menaikkan harga secara sepihak akan lebih mempengaruhi penurunan omset penjualan produk perusahaan kami di pasar, di sisi lain perusahaan kami juga harus mempertahankan produk kami di pasar dengan harus mengeluarkan biaya promosi yang lebih besar.
- c. Kondisi point 1(a) dan 1 (b) tersebut di atas mengakibatkan cashflow perusahaan kami menjadi terganggu sehingga kemampuan pembayaran perusahaan kami ke Maybank menjadi tertunda."

28. Di samping itu TERBANDING I juga diindikasikan tidak akan mampu lagi untuk memenuhi kewajibannya walaupun nantinya fasilitas kreditnya

Halaman 73 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



direstrukturisasi. Hal ini disebabkan oleh karena TERBANDING I sudah tidak memiliki arus kas (*cash flow*) yang dapat menopang pembayaran ke depannya, di mana berdasarkan permohonan restrukturisasinya, TERBANDING I sampai harus mengandalkan dana dari calon investor (pihak ketiga) untuk membayar kewajiban utangnya kepada PEMBANDING II.

29. Di samping itu senyatanya permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh TERBANDING I merupakan permohonan restrukturisasi yang sama sekali tidak jelas. Hal ini disebabkan oleh karena skema restrukturisasi yang ditawarkan oleh TERBANDING I :

- Tidak jelas siapa dan dari mana asal usul / bonafiditas calon investor.
- Tidak ada kepastian waktu pembayaran dari calon investor kepada PEMBANDING II.
- Tidak jelas bagaimana dan berapa jumlah dana yang akan dibayarkan oleh calon investor tersebut kepada PEMBANDING II.
- Tidak ada komitmen dari calon investor tersebut untuk membayar utang TERBANDING I kepada PEMBANDING II.
- TERBANDING I telah mengakui sendiri bahwa dana dari calon investor tersebut belum diterima oleh TERBANDING I (*vide halaman 6 butir 10 Gugatan a quo*).

Halaman 6 Butir 10 Gugatan a quo :

"Bahwa atas kondisi tersebut, Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I) telah menyampaikan Surat Permohonan Restrukturisasi atas seluruh Fasilitas Kredit Tergugat IV (baca : Bank/PEMBANDING II) sesuai dengan Surat Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I) tanggal 31 Mei 2019 Nomor 0527/OF-MB/V/19 dan telah ditindaklanjuti dengan Pertemuan antara Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I) dan Tergugat IV (baca : Bank/PEMBANDING II) pada tanggal 18 Juni 2019. Dan didalam pertemuan tanggal 18 Juni 2019 tersebut, Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I) telah menyampaikan kepada Tergugat IV (baca : Bank/PEMBANDING II) bahwa dana untuk pembayaran kewajiban Penggugat berasal dari investor dan saat ini belum diterima Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I) ..."



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

catatan : (baca : Bank/PEMBANDING II), (baca :
Debitor/TERBANDING I), penebalan kata dan garis bawah,
ditambahkan

30. Bahwa oleh karena obyek dalam skema restrukturisasi yang ditawarkan oleh TERBANDING I tersebut di atas merupakan obyek yang sama sekali tidak jelas, maka hal tersebut jelas tidak dapat ditindaklanjuti dengan persetujuan dan penandatanganan perjanjian restrukturisasi, karena obyek dalam skema restrukturisasi tersebut tidak memenuhi syarat "suatu hal tertentu" sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang dipersyaratkan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara.

Pasal 1320 KUHPerdara :

"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.*
- 3. Suatu hal tertentu.*
- 4. Suatu sebab yang halal."*

catatan : penebalan kata dan garis bawah, ditambahkan

31. Oleh karena permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh TERBANDING I tidak memenuhi kriteria yang dipersyaratkan dalam Pasal 29 ayat (2) UU Perbankan Jo. Pasal 52 Jo. Pasal 57 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 Jo. Pasal 1320 KUHPerdara, maka PEMBANDING II telah menolak permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh TERBANDING I tersebut. Apabila PEMBANDING II tetap memaksakan untuk mengabulkan permohonan restrukturisasi TERBANDING I tersebut, dan di kemudian hari terbukti ternyata bahwa tidak ada calon investor yang masuk untuk membayar utang TERBANDING I kepada PEMBANDING II, maka PEMBANDING II dapat dianggap telah melanggar prinsip kehati-hatian dan standar akuntansi keuangan sebagaimana ketentuan yang berlaku.

Bab IX Paragraf 1 Surat Edaran Bank Indonesia No.15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 :

Halaman 75 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



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

catatan : penebalan kata dan garis bawah, ditambahkan

32. Di samping itu pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang secara sumir langsung menyatakan bahwa permohonan restrukturisasi dari TERBANDING I merupakan bentuk itikad baik dari TERBANDING I merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak cermat. Hal ini disebabkan oleh karena itikad baik dari TERBANDING I tidak dapat diukur hanya dengan dikirimkannya surat permohonan restrukturisasi kepada PEMBANDING II, melainkan harus juga diukur dari sisi kualitas dan isi skema permohonan restrukturisasi (*terms & conditions*) yang ditawarkan oleh TERBANDING I tersebut.
33. Pada kenyataannya kualitas dan isi skema permohonan restrukturisasi yang ditawarkan oleh TERBANDING I tersebut sangatlah tidak jelas dan dengan demikian tidak layak untuk diterima oleh PEMBANDING II, karena skema restrukturisasinya semata-mata hanya digantungkan pada dana calon investor yang tidak jelas kepastian pembayarannya. Oleh karena itu jelas terbukti bahwa TERBANDING I sama sekali tidak memiliki keseriusan dan itikad baik untuk menyelesaikan utangnya kepada PEMBANDING II, bahkan permohonan restrukturisasi tersebut justru bertujuan untuk mengulur-ulur waktu saja.
34. Berdasarkan uraian tersebut di atas jelas tindakan PEMBANDING II yang menolak permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh TERBANDING I bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum, melainkan merupakan suatu perbuatan untuk melaksanakan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.



35. Di samping itu pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa alasan PEMBANDING II yang menjadikan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.40/POJK.03/2019 sebagai dasar untuk menolak permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh TERBANDING I merupakan alasan yang tidak berdasar hukum karena Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.40/POJK.03/2019 baru berlaku efektif sejak tanggal 19 Desember 2019, juga merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak cermat. Hal ini disebabkan oleh karena prinsip kewenangan lembaga perbankan untuk mengabulkan atau menolak suatu permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh debitur tetap sama dari dulu sampai sekarang antara lain termuat dalam Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 Jo. Bab IX paragraf 1 Surat Edaran Bank Indonesia No.15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 (baca : peraturan sebelum berlakunya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.40/POJK.03/2019), di mana pada pokoknya diatur bahwa lembaga perbankan hanya dapat (baca : tidak wajib, melainkan hanya dapat mengabulkan secara limitatif) memberikan restrukturisasi kepada debitornya apabila debitur tersebut memenuhi kriteria sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 :

"Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

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

Bab IX Paragraf 1 Surat Edaran Bank Indonesia No.15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 :

"Dalam rangka meminimalkan potensi kerugian akibat debitur bermasalah, Bank dapat melakukan Restrukturisasi Kredit atas debitur yang mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga sepanjang debitur yang bersangkutan masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi. Restrukturisasi Kredit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dilaksanakan sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku.”

catatan : penebalan kata dan garis bawah, ditambahkan

36. Bahwa perlu PARA PEMBANDING tegaskan bahwa apabila Putusan PN Medan tersebut tetap dipertahankan, maka hal tersebut akan menjadi preseden yang sangat buruk bagi dunia perbankan. Hal ini disebabkan oleh karena seorang debitor yang berniat mengemplang utang setiap saat dapat membuat sepucuk surat permohonan restrukturisasi yang tidak berdasar sebagai “senjata pamungkas” untuk mencegah/menghalang-halangi lembaga perbankan dalam mengajukan upaya hukum terhadap debitor tersebut. Apabila hal tersebut dapat dibenarkan, maka akan menimbulkan distorsi keseimbangan antara debitor dan kreditor, di mana debitor mendapatkan “angin segar” dari Pengadilan untuk melegalisasi pengemplangan utangnya terhadap lembaga perbankan.

37. Berdasarkan uraian tersebut di atas terbukti bahwa Putusan PN Medan yang menyatakan tindakan PEMBANDING II yang menolak permohonan restrukturisasi dari TERBANDING I merupakan perbuatan melawan hukum sangatlah tidak berdasar hukum. Dengan demikian Putusan PN Medan tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan. Oleh karena itu PARA PEMBANDING dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan agar berkenan untuk mengadili sendiri dengan menolak seluruh Gugatan a quo yang diajukan oleh TERBANDING I.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Tidak Cermat Dengan Menyatakan PEMBANDING II Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Karena Melakukan Penjualan Lelang atas SHM No.408

38. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan melalui Putusan PN Medan pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan penjualan lelang atas SHM No.408 oleh PEMBANDING II merupakan perbuatan melawan hukum, di mana PEMBANDING II seharusnya memperhatikan kepentingan TERBANDING I, sehingga PEMBANDING II harus menanggukuhkan pelaksanaan lelang atas SHM No.408 agar tidak ada kesan lelang tersebut hanya untuk menjual utang, karena TERBANDING I telah beritikad baik

Halaman 78 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan permohonan restrukturisasi (*vide pertimbangan hukum pada halaman 83 paragraf 4 Jo. halaman 84 paragraf 1 Putusan PN Medan*).

Halaman 83 Paragraf 4 dan Halaman 84 Paragraf 1 Putusan PN Medan :

... dan pada tanggal 12 September 2019 dilaksanakan pelelangan, menurut hemat Majelis perbuatan Tergugat IV (baca : Bank/PEMBANDING II) tersebut telah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas, karena perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain dalam hal ini Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I), sehingga Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I) telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya;"

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis dengan adanya permohonan Restrukturisasi dari Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I), untuk tercapainya prinsip keadilan dalam pelaksanaan lelang Tergugat IV (baca : Bank/PEMBANDING II) seharusnya memberikan kesempatan kepada Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING) untuk mengabulkan permohonan Restrukturisasi dari Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I) dan menengguhkan pelaksanaan lelang tersebut supaya tidak ada kesan kepada Tergugat IV (baca : Bank/PEMBANDING II) untuk melaksanakan lelang hanya untuk menjual hutang, mengingat sudah adanya itikad baik dari Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I) dan nilai jaminan Penggugat (baca : Debitor/TERBANDING I) yang sangat besar."

catatan : (baca : Bank/PEMBANDING II), (baca : Debitor/TERBANDING I), penebalan kata dan garis bawah, ditambahkan

39. Bahwa pertimbangan tersebut jelas menunjukkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah keliru dan tidak cermat. Hal ini disebabkan oleh karena tindakan penjualan lelang atas SHM No.408 tersebut justru merupakan itikad baik dari PEMBANDING II untuk kepentingan TERBANDING I. Hal ini disebabkan oleh karena hasil penjualan lelang atas SHM No.408 akan digunakan oleh PEMBANDING II untuk mengurangi

Halaman 79 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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)



beban utang TERBANDING I kepada PEMBANDING II, sehingga beban TERBANDING I dalam membayar bunga dan denda akan jauh berkurang.

40. Di samping itu dapat terlaksananya penjualan lelang atas SHM No.408 tersebut justru merupakan bukti bahwa tindakan PEMBANDING II merupakan tindakan yang berdasar hukum. Hal ini disebabkan oleh karena berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016"), penjualan lelang hanya dapat dilaksanakan oleh Pejabat Lelang (*in casu* TERBANDING II), apabila permohonan lelang telah lengkap dan memenuhi aspek legalitas formal subjek dan objek lelang (baca : sesuai dengan ketentuan hukum). Dengan demikian apabila tindakan penjualan lelang tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum, QUOD NON, maka penjualan lelang tersebut tidak akan dapat dilaksanakan oleh Pejabat Lelang (*in casu* TERBANDING II).

Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 :

"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;"

41. Bahwa oleh karena pelaksanaan penjualan lelang atas SHM No.408 telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka dengan merujuk pada prinsip kepastian hukum dalam lelang, maka lelang atas SHM No.408 tersebut tidak dapat dibatalkan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016.

Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 :

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."

42. Di samping itu penjualan lelang atas SHM No.408 tersebut merupakan hak yang dijamin oleh undang-undang kepada PEMBANDING II selaku kreditor untuk menyelamatkan dana masyarakat yang dihimpun, yang tidak dapat dibatasi dengan sepucuk surat permohonan restrukturisasi dari debitornya.

Halaman 80 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun hal tersebut sejalan dan dikuatkan oleh Putusan Kasasi Mahkamah Agung No.685 K/Pdt/2016 yang dikutip sebagai berikut :

"Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Penggugat selaku debitur mempunyai utang kredit kepada Tergugat selaku kreditur yang sudah jatuh tempo tetapi tidak dibayar, maka untuk pelunasannya barang agunan dapat dilelang untuk pelunasan dan hal itu bukan perbuatan melawan hukum."

catatan : penebalan kata dan garis bawah, ditambahkan

43. Selanjutnya pertimbangan hukum Majelis Pengadilan Negeri Medan yang pada pokoknya menyatakan bahwa tujuan PEMBANDING II melakukan upaya penjualan lelang adalah untuk menjual utang jelas menunjukkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah keliru dalam pertimbangannya. Hal ini disebabkan oleh karena dalam perkara a quo yang mempunyai utang adalah TERBANDING I kepada PEMBANDING II, bukan sebaliknya. Adapun tujuan PEMBANDING II dalam melakukan penjualan lelang tersebut adalah agar dana hasil penjualan lelang atas SHM No.408 dapat digunakan untuk mengurangi beban utang TERBANDING I kepada PEMBANDING II. Adapun konsep penjualan utang yang secara keliru didalilkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tidak dikenal dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak memiliki hubungan hukum dengan lelang (baca : peraturan di Indonesia hanya mengenal konsep penjualan piutang / tagihan, bukan penjualan utang).
44. Bahwa perlu PARA PEMBANDING tegaskan bahwa apabila Putusan PN Medan tersebut tetap dipertahankan, maka hal tersebut jelas akan menciderai Pranata Lelang karena akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemenang lelang/pembeli yang beritikad baik yang telah mengikuti seluruh proses lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, di mana suatu lelang secara mudah dibatalkan oleh debitor yang beritikad buruk melalui sepucuk surat permohonan restrukturisasi yang tidak berdasar. Dengan demikian hal tersebut jelas berdampak buruk pada

Halaman 81 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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)



stabilitas keuangan lembaga perbankan yang tidak dapat memperoleh pengembalian piutangnya melalui proses lelang.

45. Berdasarkan uraian tersebut di atas terbukti bahwa Putusan PN Medan yang menyatakan tindakan PEMBANDING II yang melakukan penjualan lelang atas SHM No.408 merupakan perbuatan melawan hukum sangatlah tidak berdasar hukum. Dengan demikian Putusan PN Medan tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Tidak Cermat Dengan Tidak Mempertimbangkan Keterangan Ahli Hukum Perdata Yang Diajukan Oleh PARA PEMBANDING

46. Bahwa pada persidangan pada tanggal 10 Agustus 2020, PARA PEMBANDING telah mengajukan 1 (satu) orang ahli Hukum Perdata yang bernama Bpk. H. Atja Sondjaja, SH. (Mantan Ketua Muda Perdata Mahkamah Agung RI) yang di bawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
- a. Bahwa menurut ahli, perjanjian yang dibuat oleh Kreditur (in casu PT. Bank Maybank Indonesia Tbk Cabang Medan/ PEMBANDING II dengan Debitur (in casu PT. Olagafood Industri Makanan Dan Minuman/TERBANDING I), adalah mengikat layaknya seperti undang-undang yang harus dilaksanakan dengan itikad baik;
 - b. Bahwa wanprestasi adalah tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, melaksanakan perjanjian tetapi kurang dari nilai yang diperjanjikan, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan, atau melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian;
 - c. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1478 KUHPerdata, maka dapat diambil suatu kaidah tentang ketidakbolehan/larangan bagi debitur yang wanprestasi untuk mengajukan gugatan kepada kreditur yang isinya "penjual tidak wajib menyerahkan barang yang bersangkutan, jika pembeli belum membayar harganya, sedangkan penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya";
 - d. Bahwa terhadap perjanjian kredit antara bank selaku kreditur dengan debitur apabila debitur wanprestasi, maka jaminan yang dibebani Hak Tanggungan berhak dijual oleh kreditur baik secara langsung (parate

Halaman 82 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi) atau melalui pengadilan (fiat eksekusi) maupun penjualan di bawah tangan atas permintaan debitur dan disepakati dengan kreditur.

- e. Bahwa terhadap debitur yang wanprestasi maka tidak ada hak atau dengan kata lain harus ditolak gugatannya apabila mengajukan gugatan terhadap kreditur yang akan melaksanakan penjualan atas barang jaminan sebagaimana yang dimaksud dalam *exceptio non adimpleti contractus*;
- f. Bahwa menurut ahli terhadap gugatan debitur yang diajukan terhadap kreditur harus ditolak;
- g. Bahwa bank selaku kreditur juga berhak untuk membeli jaminan melalui prosedur lelang sesuai dengan UU Hak Tanggungan. Dengan kata lain meskipun objek jaminan dibeli oleh bank sendiri (kreditur), hal tersebut dibenarkan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

47. Berdasarkan uraian tersebut di atas jelas terbukti bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah tidak cermat karena tidak mempertimbangkan keterangan Ahli Bpk. H. Atja Sondjaja, SH. yang sudah disampaikan dalam persidangan perkara a quo. Oleh karena itu Putusan PN Medan tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan.

DALAM REKONPENSI

Gugatan Rekonpensi PARA PEMBANDING Berdasar Hukum Untuk Dikabulkan

48. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan di atas, TERBANDING I telah lalai dalam membayar utangnya kepada PEMBANDING II yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, meskipun TERBANDING I telah diperingatkan untuk segera melunasi utangnya tersebut. Oleh karena itu PEMBANDING II telah melaksanakan haknya untuk melakukan penjualan lelang atas SHM No.408 untuk membayar sebagian utang TERBANDING I tersebut sebagaimana Risalah Lelang Nomor 877/04/2019.
49. Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang atas SHM No.408 tersebut telah dilaksanakan berdasarkan pada Perjanjian Kredit, Jaminan Hak Tanggungan dan dokumen persyaratan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka PARA PEMBANDING dengan ini memohon

Halaman 83 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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

kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Medan agar menyatakan sah dan berharga seluruh surat-surat beserta turunannya sebagai berikut :

- Akta Perjanjian Kredit Nomor 75 tanggal 21 Februari 2017 Jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 145 tanggal 26 Mei 2017 yang keduanya dibuat di hadapan Belahim, SH., MKn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang Jo. Perjanjian Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 63/PpjPK/MEDAN/2018 tanggal 21 Februari 2018 Jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 60 tanggal 19 Maret 2018 yang dibuat di hadapan Belahim, SH., MKn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No.191/2017 tanggal 26 Mei 2017 yang dibuat di hadapan Belahim, SH., M.Kn., PPAT di Kabupaten Deli Serdang Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.3705/2017 tanggal 3 Juli 2017);
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No.199/2017 tanggal 26 Mei 2017 yang dibuat di hadapan Rohmawaty Sondang Saragih, SH., PPAT di Kota Medan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.5621/2017 tanggal 1 Agustus 2017.
- Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor S.2019.0841/DIR CFS – BB tanggal 18 Juni 2019;
- Surat Permohonan Lelang dan Permohonan Pengangkatan SKPT Nomor S.2019.0903/DIR CFS – BB Asset & Quality Management tanggal 30 Juli 2019 beserta turunannya;
- Surat Pemberitahuan Perihal Lelang Nomor 097/B/BLSM/VIII/2019 tanggal 08 Agustus 2019;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 625/2019 tanggal 14 Agustus 2019;
- Risalah Lelang Nomor 877/04/2019 tanggal 12 September 2019.

50. Selanjutnya oleh karena sampai dengan saat ini TERBANDING I tidak juga melunasi sisa tunggakan utang pokok serta bunga dan denda kepada PEMBANDING II yang telah jatuh waktu yang timbul dari Fasilitas Kredit PRK, Fasilitas Kredit PPB dan Fasilitas Kredit PB 2 (baca : sisa utang setelah dikurangi hasil penjualan lelang), maka jelas terbukti bahwa TERBANDING I telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit. Oleh karena itu PEMBANDING II dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis

Halaman 84 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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

Hakim Banding Pengadilan Tinggi Medan untuk menyatakan TERBANDING I telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit.

51. Oleh karena TERBANDING I jelas terbukti telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit, maka PEMBANDING II dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Medan agar menghukum TERBANDING I untuk melunasi seluruh utangnya yang per tanggal 6 Maret 2020 adalah sebesar Rp.62.695.980.826 (enam puluh dua milyar enam ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus delapan puluh ribu delapan ratus dua puluh enam Rupiah) berikut bunga dan/atau denda berdasarkan Perjanjian Kredit yang terus berjalan sampai dengan dilunasinya utang TERBANDING I kepada PEMBANDING II. Adapun rincian utang TERBANDING I kepada PEMBANDING II per tanggal 6 Maret 2020 adalah sebagai berikut :

Fasilita s	Pokok	Bunga	Denda	Total Kewajiban
PPB	1.004.867.703	5.878.527.123	23.926.294.473	30.809.689.299
PB 2	11.699.660.905	1.190.726.850	2.080.999.531	14.971.387.286
PRK	16.847.514.183	67.390.059	-	16.914.904.242
TOTAL	29.552.042.791	7.136.644.031	26.007.294.004	62.695.980.826
GRAND TOTAL				62.695.980.826

catatan : bunga dan denda tersebut di atas akan terus diperhitungkan sampai dengan dilunasinya seluruh utang TERBANDING I kepada PEMBANDING II

52. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonpensi a quo diajukan berdasarkan pada bukti-bukti otentik sebagaimana Perjanjian Kredit dan Risalah Lelang Nomor 877/04/2019 tanggal 12 September 2019, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, PARA PEMBANDING mohon agar putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding kasasi maupun peninjauan kembali (*Uitvoerbaar Bij Voerraad*).

Halaman 85 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



53. Berdasarkan segenap uraian tersebut di atas telah terbukti bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah keliru dan tidak cermat karena tidak mengabulkan Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh PARA PEMBANDING. Oleh karena itu dengan ini PARA PEMBANDING mohon kepada Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Medan untuk membatalkan Putusan PN Medan dan selanjutnya mengabulkan Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh PARA PEMBANDING untuk seluruhnya.

Berdasarkan segenap uraian tersebut di atas maka dengan ini PARA PEMBANDING memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dan Memori Banding yang diajukan oleh PARA PEMBANDING untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No.674/Pdt.G/2019/PN.Mdn. tanggal 19 Oktober 2020.

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- 1) Menerima dan mengabulkan Eksepsi *Exceptio Dominii* dan Eksepsi *Exceptio Non Adimpleti Contractus* yang diajukan oleh PARA PEMBANDING untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan gugatan TERBANDING I tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

Menolak gugatan TERBANDING I untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI :

- 1) Mengabulkan gugatan PARA PEMBANDING untuk seluruhnya;

Halaman 86 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Menyatakan sah dan berharga seluruh surat-surat beserta turunannya berupa :
 - Akta Perjanjian Kredit Nomor 75 tanggal 21 Februari 2017 Jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 145 tanggal 26 Mei 2017 yang keduanya dibuat di hadapan Belahim, SH., MKn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang Jo. Perjanjian Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 63/PpjPK/MEDAN/2018 tanggal 21 Februari 2018 Jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 60 tanggal 19 Maret 2018 yang dibuat di hadapan Belahim, SH., MKn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang;
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan No.191/2017 tanggal 26 Mei 2017 yang dibuat di hadapan Belahim, SH., M.Kn., PPAT di Kabupaten Deli Serdang Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.3705/2017 tanggal 3 Juli 2017;
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan No.199/2017 tanggal 26 Mei 2017 yang dibuat di hadapan Rohmawaty Sondang Saragih, SH., PPAT di Kota Medan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.5621/2017 tanggal 1 Agustus 2017.
 - Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor S.2019.0841/DIR CFS – BB tanggal 18 Juni 2019;
 - Surat Permohonan Lelang dan Permohonan Pengangkatan SKPT Nomor S.2019.0903/DIR CFS – BB Asset & Quality Management tanggal 30 Juli 2019 beserta turunannya;
 - Surat Pemberitahuan Perihal Lelang Nomor 097/B/BLSM/VIII/2019 tanggal 08 Agustus 2019;
 - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 625/2019 tanggal 14 Agustus 2019;
 - Risalah Lelang Nomor 877/04/2019 tanggal 12 September 2019.
- 3) Menyatakan TERBANDING I telah cidera janji/ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Kredit;
- 4) Menghukum TERBANDING I untuk membayar seluruh utang TERBANDING I kepada PEMBANDING II yang per tanggal 6 Maret 2020 sebesar Rp.62.695.980.826 (enam puluh dua milyar enam ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus delapan puluh ribu delapan ratus dua puluh enam Rupiah) secara tunai dan seketika sejak Putusan dalam perkara ini dibacakan;

Halaman 87 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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)



- 5) Menyatakan terhadap utang TERBANDING I kepada PEMBANDING II tersebut yang per tanggal 6 Maret 2020 adalah sebesar Rp.62.695.980.826 (enam puluh dua milyar enam ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus delapan puluh ribu delapan ratus dua puluh enam Rupiah) akan terus bertambah karena adanya bunga dan/atau denda berdasarkan Perjanjian Kredit sampai dengan dilaksanakannya pelunasan atas utang oleh TERBANDING I kepada PEMBANDING II;
- 6) Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali (*Uitvoerbaar Bij Voerraad*);
- 7) Menghukum TERBANDING I, TERBANDING II, TERBANDING III dan TERBANDING IV untuk mematuhi seluruh isi putusan dalam perkara ini;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum TERBANDING I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU,

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Medan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa **tidak benar** dalil-dalil Pembanding-I,II pada **Angka (26) Halaman (15) dan (16)** didalam Memori Bandingnya harus ditolak dan dikesampingkan, sebab **faktanya Judex Factie pada Pengadilan Negeri Medan** dalam memberikan pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar dengan menyatakan "*Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Penggugat telah menyampaikan Surat Permohonan Restrukturisasi dan telah ditindaklanjuti dengan Pertemuan antara Penggugat dan Tergugat-IV pada tanggal 18 Juni 2019 adalah merupakan suatu itikad baik dari Penggugat guna menghindari kredit macet yang dapat merugikan debitur dan kreditur*"
2. Bahwa Terbanding-I selaku Debitur masih tetap melaksanakan kewajiban-kewajibannya sesuai ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam akta

Halaman 88 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



perjanjian kredit No. 75 Tanggal 21 Februari 2017 beserta turunannya dengan tetap melakukan pembayaran (meskipun sesekali terlambat dari waktu yang telah ditentukan) kepada Pembanding-I & II, oleh karena itu **menurut hukum Terbanding-I harus dan wajib mendapat perlindungan hukum dan diberikan kesempatan penundaan dan restrukturisasi kewajiban seluruh fasilitas kredit**, dimana Terbanding-I telah memberikan jaminan yang total keseluruhannya sangat besar atas fasilitas kredit yang diperoleh dari Pembanding-II, sehingga Terbanding-I masih mampu melunasi seluruh hutang pokok maupun bunga berjalan kepada Pembanding-II

3. Bahwa adapun yang menjadi jaminan fasilitas kredit Terbanding-I pada Pembanding-II tersebut adalah 13 (tiga belas) bidang tanah (termasuk objek yang telah dilelang), dimana berdasarkan laporan penilaian aset oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) rekanan Pembanding-I & II yaitu KJPP Ayon Suherman pada bulan Mei 2016 dan KJPP Doli Siregar dan rekan pada bulan Maret 2017 terhadap asset yang menjadi objek/jaminan Terbanding-I di Pembanding-II sebanyak 13 (tiga belas) dengan total sebesar **Rp.136.541.500.000 (Seratus tiga puluh enam milyar lima ratus empat puluh satu juta lima ratus ribu Rupiah)** dengan perincian sebagai berikut

- Penilaian asset terhadap 1 (satu) bidang tanah dan rumah tinggal yang berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28-Medan seluas 1.300 M² (objek lelang) dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 408 a.n. Djoesianto Law

yang dinilai oleh independen appraisal **rekanan** Pembanding-I & II yaitu KJPP Doli Siregar & Rekan

di bulan **Maret 2017** senilai **Rp. 73.885.500.000,-**

- Penilaian asset terhadap 12 (dua belas) bidang tanah oleh independen appraisal **rekanan** Pembanding-I & II yaitu KJPP Ayon Suherman di bulan **Mei 2016** senilai **Rp. 62.656.000.000,-**

TOTAL nilai asset yang dijadikan jaminan Rp. 136.541.500.000,-



Perbandingan nilai aset yang dijaminan Terbanding-I kepada Pembanding-I & II dengan total hutang Terbanding-I kepada Para Pembanding adalah sebesar **157 % (1,57 kali)** dari total hutang Terbanding-I kepada Pembanding-I & II.

4. Bahwa oleh karena aset/jaminan Terbanding-I yang total keseluruhannya sangat besar atas fasilitas kredit yang diperoleh dari Pembanding-II, dan Terbanding-I masih mampu melunasi seluruh hutang pokok maupun bunga berjalan kepada Terbanding-II, sehingga sesuai Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 Pembanding-I dan II sudah seharusnya memenuhi **permohonan Restrukturisasi Terbanding-I yang pertama kali** sebagai bentuk perlindungan bagi Terbanding-I selaku nasabah yang mengalami gangguan kelancaran pembayaran, serta sekaligus sebagai upaya penyelamatan kredit bagi Pembanding-I & II.
5. Bahwa **tidak benar, keliru dan mengada-ngada** dali-dalil Pembanding-I,II pada **Angka (27) dan (28) pada Halaman (17) dan (18)**, karena **Faktanya** prospek usaha Terbanding-I masih memiliki masa depan yang baik dan saat ini usaha tersebut masih tetap berjalan dan masih mampu untuk melakukan pembayaran kepada Pembanding-I & II sebagaimana perincian sebagai berikut :

No.	Tanggal Pembayaran	Nilai Pembayaran Rp.
1	06/06/2018	700,000,000
2	29/06/2018	165,000,000
3	31/07/2018	1,000,000,000
4	02/08/2018	27,000,000
5	31/08/2018	1,500,000,000
6	28/09/2018	2,350,000,000
7	31/10/2018	300,000,000
8	29/11/2018	400,000,000
9	30/11/2018	1,050,000,000
10	27/12/2018	120,000,000
11	28/12/2018	1,000,000,000
12	31/01/2019	560,000,000
13	01/02/2019	620,000,000
Total Pembayaran		9,792,000,000

6. Bahwa **tidak benar, keliru dan mengada-ngada** dali-dalil Pembanding-I,II pada **Angka (29) s/d (36) pada Halaman (18) s/d (22)**, karena **Faktanya** Terbanding-I masih mampu untuk melakukan pembayaran kepada Para Pembanding, akan tetapi dikarenakan **kondisi pasar terhadap permintaan produk Perusahaan Terbanding-I dan daya beli masyarakat yang menurun** serta persaingan harga produk yang menurun, demikian juga menurunnya nilai tukar rupiah, sehingga sebagai bentuk perlindungan bagi

Halaman 90 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



Terbanding-I selaku nasabah yang mengalami gangguan kelancaran pembayaran, serta sekaligus sebagai upaya penyelamatan kredit bagi Pembanding-I & II, maka Terbanding-I mengajukan **permohonan Restrukturisasi kredit untuk yang pertama kali** sebagai bentuk itikad baik dan rasa tanggung jawab Terbanding-I akan kewajiban-kewajibannya kepada Pembanding-I & II, dan selanjutnya ditindaklanjuti dengan pertemuan koordinasi antara Pembanding-I & II dengan Terbanding-I pada tanggal 18 Juni 2019 terkait permohonan Restrukturisasi tersebut serta sekaligus Terbanding-I menyampaikan jadwal (skema restrukturisasi) dan nilai-nilai (jumlah dana) untuk pembayaran kepada Pembanding-I & II.

7. Bahwa sejak pertemuan/rapat koordinasi antara Terbanding-I dengan Pembanding I & II pada tanggal **18 Juni 2019, Terbanding-I tidak pernah menerima surat balasan perihal Surat Permohonan Restrukturisasi Terbanding-I** tertanggal 31 Mei 2019 Nomor 0527/OF-MB/V/19 dari Pembanding-II kepada Terbanding-I, akan tetapi **Pembanding-II telah menolak permohonan penundaan dan restrukturisasi pembayaran kredit tersebut dengan alasan Pembanding-II telah memberikan Surat Perintah Kerja (SPK) kepada Terbanding-III** pada tanggal **18 Juni 2019** (merupakan **hari yang sama** Pihak Terbanding-I diundang oleh Pembanding-I & II untuk rapat pembahasan restrukturisasi kredit **Terbanding-I**) untuk melakukan Lelang Eksekusi atas agunan/jaminan Rumah tinggal berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28-Medan seluas 1.300 M² dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 408 a.n. Djoesianto Law, dan **penjualan/lelang tersebut telah dilakukan/dilaksanakan oleh Terbanding-II pada tanggal 12 September 2019 dengan hanya satu-satunya peserta lelang dan satu-satunya pemenang lelang yaitu Pembanding-I**
8. Bahwa faktanya Terbanding-I adalah **nasabah atau peminjam yang beritikad baik** dan berusaha untuk melaksanakan kewajiban pembayaran kreditnya kepada Pembanding-II, **oleh karena itu menurut hukum Penggugat harus dan wajib mendapatkan perlindungan hukum dan diberikan kesempatan** penundaan dan restrukturisasi kewajiban seluruh fasilitas kreditnya untuk jangka waktu 8 (delapan) tahun dengan pembayaran angsuran pokok pinjaman dimulai sejak September 2019, dimana Terbanding-I telah memberikan jaminan yang total keseluruhannya sangat besar atas fasilitas kredit yang diperoleh dari Pembanding-II,



sehingga **Terbanding-I** masih mampu melunasi seluruh hutang pokok maupun bunga berjalan kepada **Pembanding-II**

9. Bahwa dari uraian fakta-fakta hukum diatas ini demi hukum telah cukup membuktikan Para Pembanding (ic. Pembanding-II) telah melakukan **perbuatan melawan hukum**, sehingga proses lelang yang dilaksanakan Terbanding-II bertentangan dengan hukum dan ketentuan yang berlaku oleh karena :

9.1. Bahwa disebabkan kondisi pasar terhadap permintaan produk Perusahaan Terbanding-I dan daya beli masyarakat yang menurun serta persaingan harga produk yang menurun, Terbanding-I telah menyampaikan **Surat Permohonan Restrukturisasi yang pertama kali atas seluruh Fasilitas Kredit Pembanding-II** dan telah ditindak lanjuti dengan Pertemuan antara Terbanding-I dan Pembanding-I & II **pada tanggal 18 Juni 2019**, akan tetapi Pembanding-I & II telah **menolak** permohonan penundaan dan restrukturisasi pembayaran kredit karena Pembanding-II telah memberikan Surat Perintah Kerja (SPK) kepada Terbanding-III **pada tanggal 18 Juni 2019** (yaitu pada **hari yang sama** Pihak Terbanding-I diundang oleh Pembanding-I & II **untuk rapat pembahasan restrukturisasi kredit Terbanding-I**) untuk melakukan Lelang Eksekusi atas Tanah Bangunan Sertipikat Hak Milik No. 408 atas nama Djoesianto Law sebagaimana yang telah dilaksanakan Terbanding-II pada tanggal 12 September 2019.

9.2. **Bahwa Pembanding-II tidak ada memberitahukan kepada Terbanding-I akan melakukan lelang atas objek/jaminan Terbanding-I berupa Rumah tinggal berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28-Medan seluas 1.300 M² dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 408 a.n. Djoesianto Law jika Terbanding-I belum melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Pembanding-II**, sedangkan Terbanding-I selalu kooperatif dan mudah untuk dihubungi oleh Pembanding-II, bahkan Terbanding-I dengan itikad baik telah mengirim surat **permohonan restrukturisasi kredit yang pertama kali** Nomor 0527/OF-MB/V/19 Tanggal 31 Mei 2019 kepada Pembanding-I & II agar dapat lebih meringankan dalam melakukan pembayaran atas hutang Terbanding-I kepada Pembanding-II, namun Pembanding-II mengajukan Surat Perintah Kerja (SPK) kepada Terbanding-III Surat Perintah Kerja (SPK) **No.S.2019/0841/DIRCES-BB Tanggal 18 Juni**

Halaman 92 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



2019 (yaitu pada **hari yang sama** Pihak Terbanding-I diundang oleh Pembanding-I & II **untuk rapat pembahasan restrukturisasi kredit Terbanding-I**) tanpa ada persetujuan dan pemberitahuan kepada Terbanding-I untuk melakukan lelang atas objek hak tanggungan milik dari Terbanding-I.

9.3. Bahwa yang menjadi objek jaminan perjanjian kredit adalah sebanyak 13 (tiga belas) bidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik yang dilengkapi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), akan tetapi Pembanding-II **hanya** memohonkan atau melelang objek jaminan atas Tanah Bangunan Sertipikat Hak Milik No. 408 atas nama Djoesianto Law yang berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28-Medan seluas 1.300 M², sehingga Pembanding-II ada memiliki **niat tidak baik dengan sengaja** memilih objek jaminan atas Tanah Bangunan Sertipikat Hak Milik No. 408 atas nama Djoesianto Law **untuk memiliki atau menguasai sendiri** objek jaminan tersebut.

9.4. Bahwa total nilai asset yang menjadi objek/jaminan/agunan Terbanding-I di Pembanding-II sebanyak 13 (tiga belas) Sertifikat Hak Milik yaitu :

• Rp. 73.885.500.000,- + Rp. 62.656.000.000,- = **Rp. 136.541.500.000,-**
(seratus tiga puluh enam miliar lima ratus empat puluh satu juta lima ratus ribu rupiah)

Perbandingan asset agunan/jaminan yang diagunkan/dijaminkan dengan total hutang 157 % (1,57 kali) dari total hutang, sehingga lelang yang dilakukan Terbanding-II, III, dan Pembanding-II **telah melanggar hukum** oleh karena nilai asset jaminan Terbanding-I masih lebih besar dari pada hutang Terbanding-I yaitu sebesar **Rp. 86.699.660.904,- (delapan puluh enam miliar enam ratus sembilan puluh sembilan juta enam ratus enam puluh enam puluh ribu sembilan ratus empat rupiah).**

9.5. Bahwa pada saat Terbanding-II, dan III sebagai pelaksana teknis penjualan lelang atas agunan/jaminan kredit Terbanding-I telah membuat pengumuman lelang melalui Surat Kabar di Medan dan di website KPKNL (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara) dengan waktu pelaksanaan lelang tanggal 12 September 2019, **Terbanding-I telah mengajukan surat permohonan** kepada Terbanding-II, III, dan



Pembanding-II **untuk menunda atau membatalkan lelang** atas objek/jaminan kredit Terbanding-I **karena objek/jaminan sedang menjadi sengketa di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam** yang terdaftar dengan Register Perkara Nomor **148/Pdt.G/2019/PN.Lbp**, serta sekaligus Terbanding-I telah mengajukan permohonan blokir terhadap objek/jaminan yang akan dilelang ke Terbanding-IV (**Vide bukti P-20, P-21, dan P-22**).

9.6. Bahwa oleh karena Terbanding-II dan III telah mengetahui adanya permohonan penundaan atau pembatalan lelang dari Terbanding-I dengan alasan adanya perkara/sengketa di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam terhadap objek/jaminan kredit Penggugat berupa Rumah tinggal berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28-Medan seluas 1.300 M² dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 408 a.n. Djoesianto Law, sehingga bila mengacu pada **Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 27**, seharusnya Terbanding-II dan III tidak melakukan atau melaksanakan lelang, akan tetapi **Terbanding-II tetap melaksanakan lelang / penjualan** tanpa mempertimbangkan alasan-alasan yang dimajukan/dimohonkan oleh Terbanding-I.

9.7. Bahwa Terbanding-I juga telah mengajukan permohonan untuk tidak menerbitkan Surat Keterangan Tanah (SKT/SKPT) dan pemblokiran Sertipikat Hak Milik No. 408/Madras Hulu atas nama Djoesianto Law kepada Terbanding-IV (BPN Kota Medan), akan tetapi Terbanding-IV tetap menerbitkan Surat Keterangan Tanah atas permintaan Terbanding-II dan Pembanding-II untuk dipergunakan dalam proses lelang/penjualan tanggal 12 September 2019.

9.8. Bahwa dengan dilanggarnya ketentuan tersebut dan mengkesampingkan upaya-upaya penyelamatan kredit oleh Terbanding-I, maka perbuatan Pembanding-II telah dikategorikan sebagai Suatu tindakan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga proses yang dilakukan Terbanding-IV dalam menerbitkan SKPT/SKT, dan tindakan Terbanding-II dan III yang tetap melaksanakan Lelang atas persetujuan/permohonan Pembanding-II adalah **batal demi hukum** karena telah bertentangan dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, sehingga Putusan Judex Factie pada Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan tindakan Pembanding-I, Pembanding-II,



Terbanding-II, III, dan IV yang telah menjual lelang barang/jaminan kredit Terbanding-I sebagai **perbuatan melawan hukum**, serta menyatakan **tidak sah dan tidak berkekuatan hukum** penjualan lelang aset/jaminan Terbanding-I **sudah tepat dan benar**, dan patut untuk di pertahankan/dikuatkan.

10. Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut diatas, cukup alasan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menolak dalil-dalil Memori Banding Pembanding-I,II dan menerima dalil-dalil Kontra Memori Banding Terbanding-I dan selanjutnya **menguatkan Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Medan No.674/Pdt.G/2019/PN.Mdn tanggal 19 Oktober 2020 yang dimohonkan banding oleh Pembanding-I,II tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Tidak Cermat Dengan Menyatakan PEMBANDING-II Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Karena Melakukan Penjualan Lelang atas SHM No. 408.**

1. Bahwa Terbanding-I **menolak dan tidak sependapat** terhadap dalil Memori Banding Para Pembanding yang menyatakan "*Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Tidak Cermat Dengan Menyatakan PEMBANDING-II Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Karena Melakukan Penjualan Lelang atas SHM No. 408*", dimana **faktanya** Judex Factie pada Pengadilan Negeri Medan telah cermat dengan **menyatakan Pembanding-II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan penjualan lelang atas SHM No. 408 (aset/jaminan Terbanding-I).**
2. Bahwa **tidak benar, keliru dan mengada-ngada** dali-dalil Pembanding-I,II pada **Angka (39) s/d (41) pada Halaman (23) s/d (24)**, karena **Faktanya** terbukti Pembanding-II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan penjualan lelang atas aset/jaminan (SHM No. 408) milik Terbanding-I **yang tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum** yang berlaku dengan dalil sebagai berikut :

2.1. Bahwa Terbanding-I tidak diuntungkan dengan dilaksanakannya penjualan lelang atas SHM No. 408, karena Terbanding-I selaku Debitur **tetap masih melaksanakan kewajiban-kewajibannya** sesuai ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam akta perjanjian kredit No. 75 Tanggal 21 Februari 2017 beserta turunannya dengan tetap melakukan pembayaran (meskipun sesekali terlambat dari waktu yang telah ditentukan) kepada Pembanding-I & II sejak Terbanding-I menerima

Halaman 95 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



surat dari Pembanding-I & II berupa Surat Peringatan ke-I tanggal 29 Juni 2018, Surat Peringatan ke-II tanggal 10 Juli 2018 dan Surat Peringatan ke-III tanggal 22 Januari 2019 dengan perincian pembayaran Terbanding-I kepada Pembanding-I & II sebagai berikut :

No.	Tanggal Pembayaran	Nilai Pembayaran Rp.
1	06/06/2018	700,000,000
2	29/06/2018	165,000,000
3	31/07/2018	1,000,000,000
4	02/08/2018	27,000,000
5	31/08/2018	1,500,000,000
6	28/09/2018	2,350,000,000
7	31/10/2018	300,000,000
8	29/11/2018	400,000,000
9	30/11/2018	1,050,000,000
10	27/12/2018	120,000,000
11	28/12/2018	1,000,000,000
12	31/01/2019	560,000,000
13	01/02/2019	620,000,000
Total Pembayaran		9,792,000,000

2.2. Bahwa Pembanding-I & II melalui Terbanding-II telah melelang asset/jaminan Terbanding-I pada tanggal 12 September 2019 **dengan limit harga Rp. 67.000.000.000,- (enam puluh tujuh miliar rupiah)**, dimana **faktanya** harga terhadap asset/jaminan Terbanding-I berupa tanah dan bangunan sertifikat No. 408 a.n. Ir. Djoesianto Law yang terletak di Jl. Diponegoro No. 28 Medan sebagaimana Penilaian Aset Milik Djoesianto Law oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) selaku rekanan Pembanding-I & II yaitu KJPP Doli Siregar dan Rekan **pertanggal 06 Maret 2017 sebesar Rp. 73.885.500.000,- (tujuh puluh tiga miliar delapan ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah)**, dan hal tersebut telah di informasikan/diberitahukan Terbanding-I kepada Pembanding-I & II.

2.3. Bahwa oleh karena Pembanding-I & II telah melelang/menjual objek jaminan/asset Terbanding-I melalui Terbanding-II yang harga lelang nilai asset tersebut **seharusnya di atas penilaian harga asset 2,5 tahun yang lalu** oleh independent KJPP Doli Siregar & rekan merupakan rekanan Pembanding-I & II yaitu Rp.73.885.500.000,- (tujuh puluh tiga miliar delapan ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dan bukan dengan limit harga lelang asset Terbanding-I hanya dengan harga lelang asset Rp. 67.000.000.000,- (enam puluh tujuh miliar rupiah) kepada **satu-satunya peserta lelang dan pemenang lelang yaitu PT. Maybank Indonesia Tbk. (ic. Pembanding-I)** yang harga

Halaman 96 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



lelang nilai asset tersebut **turun 9.21% [Rp 6.8 Milyar]** dari penilaian asset Terbanding-I 2,5 tahun yang lalu oleh rekanan Perbanding I & II yaitu KJPP Doli Siregar & rekan di bulan Februari 2017, dilanjutkan penilaian asset Terbanding-I pada tanggal 27 Desember 2019 oleh independent KJPP Rachmat MP & Rekan dengan nilai pasar asset Terbanding-I sebesar Rp 85.6 Milyar (harga nilai pasar asset tersebut **naik 27.7% [Rp 18.6 Milyar]** dari harga lelang asset Rp 67 Milyar **HANYA dalam kurun waktu 3 BULAN dari harga lelang asset Terbanding-I pada tanggal 12 September 2019)** dan dilanjutkan penilaian asset Terbanding-I pada tanggal 13 Mei 2020 oleh independent KJPP DAZ Rekan dengan nilai pasar asset Terbanding I Rp 84.7 Milyar (harga nilai pasar asset tersebut **naik 26.4% [Rp 17.7 Milyar]** dari harga lelang asset Rp 67 Milyar dalam kurun waktu 8 bulan dari harga lelang asset Terbanding-I pada tanggal 12 September 2019 kepada satu-satunya peserta lelang dan pemenang lelang yaitu PT. Maybank Indonesia Tbk. (ic. Pembanding-I), sehingga jelas dan terbukti proses lelang tersebut telah melanggar prosedur dan ketentuan yang berlaku, dan telah dikualifikasi sebagai **perbuatan melawan hukum**.

3. Bahwa Terbanding-I **tidak sependapat dan menolak** dalil Pembanding-I & II pada angka (42) halaman (24), dimana sesuai Pasal 6 UUHT Jo. Pasal 20 ayat (1) huruf (a), pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri dan harus didasarkan pada janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara), sehingga merupakan suatu pelaksanaan dari suatu perjanjian dan dengan dilengkapi grosse akta yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga sudah sepatutnya pelaksanaan lelang ini **dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri** yang kemudian akan bertindak sebagai Penjual yang terlebih dahulu menerbitkan penetapan lelang serta mengajukan permohonan waktu pelaksanaan lelang kepada KPKNL (ic. Terbanding-II).
4. Bahwa **tidak benar dan keliru** dali-dalil Pembanding-I,II pada **Angka (43) pada Halaman (24) s/d (25)** dengan dalil sebagai berikut :
 - 4.1. Bahwa Pembanding-II melalui Terbanding-II telah melelang/menjual objek jaminan/asset Terbanding-I yang harga lelang nilai asset tersebut **seharusnya di atas penilaian harga asset 2,5 tahun yang lalu** oleh independent KJPP Doli Siregar & rekan merupakan rekanan

Halaman 97 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding-I & II yaitu Rp.73.885.500.000,- (tujuh puluh tiga miliar delapan ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dan bukan dengan limit harga lelang asset Terbanding-I hanya dengan harga lelang asset Rp. 67.000.000.000,- (enam puluh tujuh miliar rupiah) kepada **satu-satunya peserta lelang dan pemenang lelang yaitu PT. Maybank Indonesia Tbk. (ic. Pembanding-I)** yang harga lelang nilai asset tersebut **turun 9.21% [Rp 6.8 Milyar]** dari penilaian asset Terbanding-I 2,5 tahun yang lalu oleh rekanan Perbanding I & II yaitu KJPP Doli Siregar & rekan di bulan Februari 2017, dilanjutkan penilaian asset Terbanding-I pada tanggal 27 Desember 2019 oleh independent KJPP Rachmat MP & Rekan dengan nilai pasar asset Terbanding-I sebesar Rp 85.6 Milyar (harga nilai pasar asset tersebut **naik 27.7% [Rp 18.6 Milyar]** dari harga lelang asset Rp 67 Milyar **HANYA dalam kurun waktu 3 BULAN dari harga lelang asset** Terbanding-I pada tanggal 12 September 2019) dan dilanjutkan penilaian asset Terbanding-I pada tanggal 13 Mei 2020 oleh independent KJPP DAZ Rekan dengan nilai pasar asset Terbanding I Rp 84.7 Milyar (harga nilai pasar asset tersebut **naik 26.4% [Rp 17.7 Milyar]** dari harga lelang asset Rp 67 Milyar dalam kurun waktu 8 bulan dari harga lelang asset Terbanding-I pada tanggal 12 September 2019 kepada satu-satunya peserta lelang dan pemenang lelang yaitu PT. Maybank Indonesia Tbk. (ic. Pembanding-I), sehingga jelas dan terbukti proses lelang tersebut telah melanggar prosedur dan ketentuan yang berlaku, dan telah dikualifikasi sebagai **perbuatan melawan hukum**.

4.2. Bahwa dengan telah dilakukannya lelang terhadap salah satu objek/Jaminan Terbanding-I berupa Rumah tinggal berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28-Medan seluas 1.300 M² dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 408 a.n. Djoesianto Law tanpa mengikutkan objek/Jaminan Terbanding-I lainnya (12 aset lainnya), sehingga memunculkan pertanyaan maksud dan tujuan dari niat Pembanding-II dalam melelang objek/jaminan Terbanding-I apakah benar-benar untuk mengurangi beban utang Terbanding-I kepada Pembanding-II, untuk melakukan penyelamatan kredit/keuangan Bank Pembanding-II, atau memiliki niat lain dengan ingin menguasai sendiri objek/jaminan tersebut?, dimana hal tersebut terlihat yang menjadi pemenang lelang terhadap barang agunan/jaminan kredit Terbanding-I yaitu Pembanding-

Halaman 98 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN

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)



I (pembeli/pemenang lelang) yang merupakan induk atau kantor pusat perusahaan Pembanding-II, sehingga cukup membuktikan Pembanding-II telah memperoleh **keuntungan yang sangat besar** dan tidak wajar, oleh karena fungsi Pembanding-II sebagai bank pada dasarnya hanya dapat memperoleh keuntungan dari besaran bunga yang dikenakan terhadap kredit yang diberikan Pembanding-II kepada Terbanding-I, namun faktanya Pembanding-II memperoleh keuntungan berlipat, dengan demikian Terbanding-I merasa **fungsi Pembanding-II sebagai bank telah berubah menjadi lebih dari rentenir**, dan bukan untuk tujuan melindungi dan menyelamatkan kredit termasuk untuk mengurangi beban utang Terbanding-I.

5. Bahwa Terbanding-I tidak **sependapat dan menolak** dalil Para Pembanding pada angka (44) dan (45) halaman (25), dan Putusan Judex Factie pada Pengadilan Negeri Medan patut untuk dipertahankan oleh karena :

5.1. Terbanding-I selaku Debitur **terbukti** masih melaksanakan kewajiban-kewajibannya sesuai ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam akta perjanjian kredit No. 75 Tanggal 21 Februari 2017 beserta turunannya dengan tetap melakukan pembayaran (meskipun sesekali terlambat dari waktu yang telah ditentukan) kepada Pembanding-I & II sejak Terbanding-I menerima surat dari Pembanding-I & II berupa Surat Peringatan ke-I tanggal 29 Juni 2018, Surat Peringatan ke-II tanggal 10 Juli 2018 dan Surat Peringatan ke-III tanggal 22 Januari 2019 dengan perincian pembayaran Terbanding-I kepada Pembanding-I & II sebagai berikut :

No.	Tanggal Pembayaran	Nilai Pembayaran Rp.
1	06/06/2018	700,000,000
2	29/06/2018	165,000,000
3	31/07/2018	1,000,000,000
4	02/08/2018	27,000,000
5	31/08/2018	1,500,000,000
6	28/09/2018	2,350,000,000
7	31/10/2018	300,000,000
8	29/11/2018	400,000,000
9	30/11/2018	1,050,000,000
10	27/12/2018	120,000,000
11	28/12/2018	1,000,000,000
12	31/01/2019	560,000,000
13	01/02/2019	620,000,000
Total Pembayaran		9,792,000,000

- 5.2. Bahwa bila dilihat dan diteliti Surat Peringatan Pembanding-I & II yang

Halaman 99 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT MDN



diberikan kepada Terbanding-I yaitu :

- Surat Peringatan Ke-1 tanggal 29 Juni 2018,
- Surat Peringatan Ke-2 tanggal 10 Juli 2018 dan,
- Surat Peringatan Ke-3 tanggal 22 Januari 2019,

dimana **Surat Peringatan Ke-1 dengan Surat Peringatan Ke-2 selisih hanya 11 hari**, sedangkan **Surat Peringatan Ke-2 dengan Surat Peringatan Ke-3 memiliki jenjang waktu yang sangat lama yaitu sekitar 6 (enam) bulan**, maka hal tersebut telah cukup membuktikan adanya kesengajaan/niat yang tidak baik Pembanding-I & II dalam memberikan Surat Peringatan yang diduga sebagai bentuk untuk melegalkan Pembanding-I & II untuk memiliki objek Jaminan milik Terbanding-I yang telah dilelang, dan hal tersebut terbukti dengan Pembanding-I (PT.Maybank Indonesia Tbk./selaku Kreditur) sebagai **satu-satunya peserta lelang dan pemenang lelang** yang diduga asset Terbanding-I tersebut akan digunakan sebagai kantor Pembanding-I & II, dimana kenyataannya Terbanding-I tetap melaksanakan Kewajibannya (pembayaran) setiap bulan, sehingga secara hukum Terbanding-I tidak terbukti ada melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Pembanding-I & II.

5.3. Bahwa selanjutnya Pembanding-I & II telah melelang/menjual objek jaminan/asset Terbanding-I melalui Terbanding-II yang harga lelang nilai asset tersebut **seharusnya di atas penilaian harga asset 2,5 tahun yang lalu** oleh independent KJPP Doli Siregar & rekan merupakan rekanan Pembanding-I & II yaitu Rp.73.885.500.000,- (tujuh puluh tiga milyar delapan ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dan bukan dengan limit harga lelang asset Terbanding-I hanya dengan harga lelang asset Rp. 67.000.000.000,- (enam puluh tujuh milyar rupiah) kepada **satu-satunya peserta lelang dan pemenang lelang yaitu PT. Maybank Indonesia Tbk. (ic. Pembanding-I)** yang harga lelang nilai asset tersebut **turun 9.21% [Rp 6.8 Milyar]** dari penilaian asset Terbanding-I 2,5 tahun yang lalu oleh rekanan Perbanding I & II yaitu KJPP Doli Siregar & rekan di bulan Februari 2017, dilanjutkan penilaian asset Terbanding-I pada tanggal 27 Desember 2019 oleh independent KJPP Rachmat MP & Rekan dengan nilai pasar asset Terbanding-I sebesar Rp 85.6 Milyar (harga nilai pasar asset tersebut **naik 27.7% [Rp 18.6 Milyar]** dari harga lelang asset Rp 67 Milyar

Halaman 100 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



HANYA dalam kurun waktu 3 BULAN dari harga lelang asset Terbanding-I pada tanggal 12 September 2019) dan dilanjutkan penilaian asset Terbanding-I pada tanggal 13 Mei 2020 oleh independent KJPP DAZ Rekan dengan nilai pasar asset Terbanding I Rp 84.7 Milyar (harga nilai pasar asset tersebut **naik 26.4% [Rp 17.7 Milyar] dari harga lelang asset Rp 67 Milyar dalam kurun waktu 8 bulan dari harga lelang asset Terbanding-I pada tanggal 12 September 2019, sehingga jelas dan terbukti proses lelang tersebut oleh Pembanding-I & II telah melanggar prosedur dan ketentuan yang berlaku, dan telah dikualifikasi sebagai **Perbuatan Melawan Hukum.****

6. Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut diatas, cukup alasan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menolak dalil-dalil Memori Banding Pembanding-I,II dan menerima dalil-dalil Kontra Memori Banding Terbanding-I dan selanjutnya **menguatkan Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Medan No.674/Pdt.G/2019/PN.Mdn tanggal 19 Oktober 2020 yang dimohonkan banding oleh Pembanding-I,II tersebut.**

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Telah Mempertimbangkan Keterangan Ahli Hukum Perdata.

1. Bahwa Terbanding-I **menolak dan tidak sependapat** terhadap dalil Memori Banding Para Pembanding yang menyatakan "*Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Tidak Cermat Dengan Tidak Mempertimbangkan Keterangan Ahli Hukum Perdata Yang Diajukan Oleh Para Pembanding*", dimana **faktanya** Judex Factie pada Pengadilan Negeri Medan telah mempertimbangkan keterangan ahli baik dari Para Pembanding maupun ahli dari Terbanding-I, sebagaimana pertimbangannya pada halaman (85) alinea ke-3 putusannya yang pada pokoknya menyatakan "*....,dan begitu juga tentang saksi dan ahli yang diajukan Tergugat-I dan IV tidak satupun yang dapat menyangkal keadaan tersebut*".
2. Bahwa hal tersebut juga dikuatkan pada pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Medan pada halaman (86) alinea ke-1 yang menyatakan "*Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain ternyata bersesuaian, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat-I dan IV tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya.*".

Halaman 101 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



3. Bahwa oleh karena **Judex Factie** pada Pengadilan Negeri Medan telah mempertimbangkan keterangan ahli hukum perdata baik dari Pembanding-I & II maupun Terbanding-I, sehingga sangat beralasan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menolak dalil-dalil Memori Banding Pembanding-I,II dan menerima dalil-dalil Kontra Memori Banding Terbanding-I dan selanjutnya **menguatkan Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Medan No.674/Pdt.G/2019/PN.Mdn tanggal 19 Oktober 2020 yang dimohonkan banding oleh Pembanding-I,II tersebut.**

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa **tidak benar** dalil-dalil Pembanding-I,II pada **Angka (48) Halaman (27)** didalam Memori Bandingnya harus ditolak dan dikesampingkan, sebab **faktanya** Terbanding-I selaku Debitur tetap masih melaksanakan kewajiban-kewajibannya sesuai ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam akta perjanjian kredit No. 75 Tanggal 21 Februari 2017 beserta turunannya dengan tetap melakukan pembayaran (meskipun sesekali terlambat dari waktu yang telah ditentukan) kepada Pembanding-I & II sejak Terbanding-I menerima surat dari Pembanding-I & II berupa Surat Peringatan ke-I tanggal 29 Juni 2018, Surat Peringatan ke-II tanggal 10 Juli 2018 dan Surat Peringatan ke-III tanggal 22 Januari 2019 dengan rincian pembayaran Terbanding-I kepada Pembanding-I & II sebagai berikut :

No.	Tanggal Pembayaran	Nilai Pembayaran Rp.
1	06/06/2018	700,000,000
2	29/06/2018	165,000,000
3	31/07/2018	1,000,000,000
4	02/08/2018	27,000,000
5	31/08/2018	1,500,000,000
6	28/09/2018	2,350,000,000
7	31/10/2018	300,000,000
8	29/11/2018	400,000,000
9	30/11/2018	1,050,000,000
10	27/12/2018	120,000,000
11	28/12/2018	1,000,000,000
12	31/01/2019	560,000,000
13	01/02/2019	620,000,000
Total Pembayaran		9,792,000,000

2. Bahwa selanjutnya bila dilihat dan diteliti Surat Peringatan Pembanding-I & II yang diberikan kepada Terbanding-I yaitu :
- Surat Peringatan Ke-1 tanggal 29 Juni 2018,
 - Surat Peringatan Ke-2 tanggal 10 Juli 2018 dan,
 - Surat Peringatan Ke-3 tanggal 22 Januari 2019,

MDN

Halaman 102 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT



dimana **Surat Peringatan Ke-1** dengan **Surat Peringatan Ke-2** selisih hanya **11** hari, sedangkan **Surat Peringatan Ke-2** dengan **Surat Peringatan Ke-3** memiliki jenjang waktu yang sangat lama yaitu sekitar **6 (enam) bulan**, maka hal tersebut telah cukup membuktikan adanya kesengajaan/niat yang tidak baik Pembanding-I & II dalam memberikan Surat Peringatan yang diduga sebagai bentuk untuk melegalkan Pembanding-I & II untuk memiliki objek Jaminan milik Terbanding-I yang telah dilelang, dan hal tersebut terbukti dengan Pembanding-I (PT.Maybank Indonesia Tbk./selaku Kreditur) sebagai **satu-satunya peserta lelang dan pemenang lelang** yang diduga aset Terbanding-I tersebut akan digunakan sebagai kantor Pembanding-I & II, dimana kenyataannya Terbanding-I tetap melaksanakan Kewajibannya (pembayaran) setiap bulan, sehingga **secara hukum Terbanding-I tidak terbukti ada melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Pembanding-I & II**, dan proses lelang yang dilakukan pada tanggal 12 September 2019 oleh Pembanding-II melalui Terbanding-II telah dinyatakan **tidak sah dan tidak berkekuatan hukum**.

3. Bahwa oleh karena permohonan Restrukturisasi Kredit Terbanding-I sebagai bentuk upaya penyelamatan kredit bagi Pembanding-II tidak diindahkan (ditolak), dan Pembanding-II lebih memilih melelang aset/jaminan Terbanding-I yang **tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku**, serta patut diketahui Terbanding-I masih tetap melaksanakan pembayaran kepada Pembanding-II, dan amar putusan Pengadilan Negeri Medan menyatakan pihak Pembanding-II telah melakukan **perbuatan melawan hukum** serta menyatakan **tidak sah dan tidak berkekuatan hukum** proses lelang pada tanggal 12 September 2020, maka tidak ada kewajiban Terbanding-I untuk membayar dan/atau melunasi pokok hutang ditambah bunga dan lainnya, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa perkara untuk menolak Memori Banding Para Pembanding untuk seluruhnya dan menyatakan Terbanding-I tidak berkewajiban membayar dan/atau melunasi pokok hutang ditambah bunga/bunga berjalan ditambah denda kepada Para Pembanding sampai adanya putusan berkekuatan hukum tetap.
4. Bahwa **tidak benar** dalil-dalil Pembanding-I,II pada **Angka (51) Halaman (28)** didalam Memori Bandingnya harus ditolak dan dikesampingkan, dimana **faktanya** Terbanding-I masih tetap melaksanakan kewajibannya/pembayaran kepada Pembanding-II (**Vide bukti P-11.1 s/d**

Halaman 103 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



11.18), serta sisa hutang Terbanding-I sebelum pelaksanaan lelang atas asset/jaminan Terbanding-I sebesar **Rp. 86.699.660.904,- (delapan puluh enam miliar enam ratus sembilan puluh sembilan juta enam ratus enam puluh enam puluh ribu sembilan ratus empat rupiah).**

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding II/Tergugat II tidak sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum serta dictum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Nomor : 674/Pdt.G/2019/PN.Mdn tanggal 19 Oktober 2020, bahwa demi penegakan hukum dan menjunjung tinggi keadilan Terbanding II/Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara *a quo* untuk menerima permohonan banding dari Pembanding I/Tergugat I dan Pembanding II/Tergugat IV dan menolak serta memutuskan sendiri dalam Putusan Banding Perkara Perdata Nomor : 674/Pdt.G/2019/PN.Mdn.
2. Bahwa Terbanding II/Tergugat II menerima seluruh dalil yang diajukan Pembanding I/Tergugat I dan Pembanding II/Tergugat IV sebagaimana yang dikemukakan dalam Memori Bandingnya.

Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Lelang Sesuai UU Hak Tanggungan dan Ketentuan di Bidang Perbankan

3. Bahwa pada prinsipnya, permohonan lelang yang diajukan oleh Pembanding I/Tergugat I dan Pembanding II/Tergugat IV adalah pelaksanaan hak keperdataan yang diberikan UU Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, sebagai berikut:
"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
4. Bahwa dalam perkara *a quo*, Terbanding I/Penggugat telah setuju mengikat objek jaminan SHM No. 408 luas 1.300 m² dengan hak tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 199/2017 tanggal 26 Mei 2017 yang kemudian telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 05621 tanggal 1 Agustus 2017 yang memuat irah-irah **"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA."**

MDN

Halaman 104 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT



5. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah mengesampingkan hukum dimana berdasarkan Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan ditegaskan bahwa **Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap** dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
6. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata, ketentuan-ketentuan yang dicantumkan dalam Akta Perjanjian Kredit No. 75 tanggal 21 Februari 2017 dan perubahan-perubahannya yang disepakati oleh Terbanding I/Penggugat dengan Pembanding II/Tergugat IV **haruslah dipandang sebagai suatu undang-undang yang mengikat dan menjadi keseimbangan hak dan kewajiban bagi para pihak.**
7. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan sebagai perjanjian jaminan tambahan namun fungsinya memberikan rasa aman bagi kreditor, karena manakala debitor cidera janji, kreditor mendapatkan perlindungan hukum sebab benda yang dijaminakan tersebut dapat diuangkan sebagai pelunasan piutang debitor. Dengan demikian jaminan memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi yaitu bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima kredit.
8. Ketentuan dalam Pasal 6 tentang Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) menegaskan bahwa apabila debitor cidera janji atau wanprestasi, 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. Prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditor pertama pemegang Hak Tanggungan cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL).
9. Bahwa selanjutnya Terbanding II/Tergugat II akan menanggapi dan menyampaikan apa yang menjadi dasar keterlibatan Terbanding II/Tergugat II terhadap perkara *a quo* yaitu adanya surat permohonan lelang dari PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk BB & Asset Quality Management Nomor S-2019.0903/DIR CFS – BB Asset & Quality Management tanggal 30 Juli 2019, Perihal : Permohonan Lelang & Permohonan Pengantar SKT. Objek

Halaman 105 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang akan dilelang adalah sebidang tanah seluas 1.300 m2 terletak di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28 Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan. SHM No. 408 tanggal 3 Maret 2020 atas nama Insinyur Djoesianto Law, dengan Surat Ukur tanggal 10 Juli 2001 No. 34/Madras Hulu/2001, dan didukung dengan dokumen persyaratan lelang yang lengkap sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (5) Perdirjen KN Nomor 2/KN/2017.

10. Sebagaimana diuraikan sebelumnya, permohonan lelang oleh Pembanding II/Tergugat IV merupakan pelaksanaan dari ketentuan perundang-undangan. Demikian pula, pelaksanaan lelang oleh Terbanding II/Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, yang menyatakan bahwa:

"Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang".

11. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam memberikan pertimbangannya juga mengesampingkan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, yang menyatakan bahwa:

"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"

12. Bahwa terhadap objek lelang, Kantor Pertanahan Kota Medan telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 625/2019 tanggal 18 Agustus 2019. Hal ini membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek gugatan telah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

13. Bahwa pada halaman 6 point 3,4 dan 5 dalam memori banding Pembanding I/Tergugat I dan Pembanding II/Tergugat IV dinyatakan bahwa Terbanding I/Penggugat telah lalai membayar kewajibannya terbukti berdasarkan surat-surat peringatan sebagai berikut :

- Surat No.S.2018.2865/DIR CFS – KC Diponegoro 004 tanggal 29 Juni 2018 perihal Surat Peringatan 1 (vide Bukti T.I & T.IV-32);
- Surat No.S.2018.2879/DIR CFS – KC Diponegoro 004 tanggal 10 Juli 2018 perihal Surat Peringatan 2 (vide Bukti T.I & T.IV-33); dan

Halaman 106 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



- Surat No.S.2019.2020/DIR CFS – KC Diponegoro 004 tanggal 22 Januari 2019 perihal : Surat Peringatan 3 (vide Bukti T.I & T.IV-34).

Berdasarkan surat No. 0527/OF-MB/V/19 tanggal 31 Mei 2019 perihal Surat Permohonan Restrukturisasi dan pertemuan antara Pembanding II/Tergugat IV dan Terbanding I/Penggugat pada tanggal 18 Juni 2019 telah mengajukan permohonan restrukturisasi kepada Pembanding II/Tergugat IV

14. Bahwa berdasarkan Pasal 1243 *Burgerlijk Wetboek* (BW) mengatur bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi/cedera janji meliputi :

- Lalai memenuhi perjanjian, atau
- Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau
- Tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan

Selanjutnya dalam Pasal 1763 BW dinyatakan bahwa “Siapa yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang ditentukan“. Ketentuan tersebut diatas menjadi acuan mengenai tindakan wanprestasi sehingga apabila salah satu usur tersebut terpenuhi maka wanprestasi dapat dikatakan telah terjadi. Berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan, jika wanprestasi telah terjadi maka kreditur berhak melakukan penjualan terhadap obyek jaminan hak tanggungan. Eksekusi tersebut tidak dipengaruhi adanya permohonan restrukturisasi kredit oleh debitur.

Secara etimologis restrukturisasi memiliki makna penataan kembali. Restrukturisasi kredit dapat dilakukan terhadap nasabah yang mempunyai prospek dan mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya. Pengertian Restrukturisasi kredit menurut Pasal 1 Angka 26 Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 (PBI No.14/15/PBI/2012) adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :

- penurunan suku bunga kredit;
- perpanjangan jangka waktu kredit;
- pengurangan tunggakan bunga kredit;
- pengurangan tunggakan pokok kredit;
- penambahan fasilitas kredit dan/atau
- konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

Halaman 107 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



Restrukturisasi Kredit merupakan upaya yang dilakukan oleh Bank dalam rangka perbaikan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Adapun tujuan restrukturisasi adalah :

- a. Untuk menghindarkan kerugian bagi bank karena bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan;
- b. Untuk membantu memperingan kewajiban debitur sehingga dengan keringanan ini debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk melanjutkan kegiatan usahanya;
- c. Dengan restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam praktiknya memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit dan hasilnya lebih rendah dari utang yang ditagih.

Menurut Pasal 52 PBI No.14/15/PBI/2012, Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan
- b. Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 Ayat (1) PBI No.14/15/PBI/2012 restrukturisasi kredit dapat dilakukan jika nasabah memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar; dan
- b. nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.

15. Bahwa terkait permasalahan yang terjadi antara Terbanding I/Penggugat dan Pembanding II/Tergugat IV bahwa Terbanding I/Penggugat menyampaikan akan menyelesaikan pembayaran utangnya kepada Pembanding II/Tergugat IV melalui dana yang diperoleh dari calon investor.
16. Justru, alasan Terbanding I/Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa keterlambatan pembayaran yang disebabkan kondisi pasar terhadap permintaan produk perusahaan Penggugat dan daya beli masyarakat serta pembayaran kewajiban Penggugat berasal dari investor

Halaman 108 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



yang belum diterima oleh Penggugat, adalah alasan yang mengada-ada, tidak berdasar dan hanya asumsi Terbanding I/Penggugat.

17. Faktanya, dalam pemeriksaan di Pengadilan Negeri Medan, Terbanding I/Penggugat tidak pernah memberikan perhitungan yang detail dan jelas terhadap asumsi-asumsi Penggugat terkait penurunan daya beli masyarakat, kondisi pasar serta perhitungan kemampuan pembayaran kredit.
18. **Bahwa Terbanding I/Penggugat telah berhasil mengelabui Majelis Hakim Pengadilan Negeri bahwa seolah-olah sumber permodalan satu-satunya bagi Penggugat adalah dari hasil penjualan produk.** Padahal, berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseoran Terbatas, sumber permodalan bagi suatu perseoran terbatas adalah modal yang disetor dan ditempatkan oleh Para Pemegang Saham.
19. **Alih-alih menemukan solusi atas keterlambatan/ketidakmampuan Terbanding I/Penggugat untuk memenuhi kewajiban kepada Pembanding II/Tergugat IV, Terbanding I/Penggugat justru mengaburkan hukum dan praktik bisnis bahwa Terbanding I/Penggugat pada dasarnya dapat melakukan penambahan modal perseroan oleh para pemegang saham** sebagaimana diatur dalam Pasal 41 ayat (1) UU Perseroan Terbatas dan Anggaran Dasar Perusahaan Terbanding I/Penggugat.
20. Faktanya, sebagaimana ditegaskan oleh Pembanding I/Tergugat I dan Pembanding II/Tergugat IV dalam butir 28 sampai dengan butir 37 Memori Banding, bahwa Terbanding I/Penggugat tidak menunjukkan iktikad baik dan keseriusan dalam mengajukan restrukturisasi karena dalam surat permohonan restrukturisasi tersebut, Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan lengkap dan tanpa disertai perhitungan yang jelas mengenai skema restrukturisasi.
21. Restrukturisasi tidak wajib dilakukan didalam kredit bermasalah di perbankan akan tetapi dapat dilakukan, karena tidak wajib maka dapat dilaksanakan lelang, bank dapat melakukan restrukturisasi jika ada kesepakatan di dalam perjanjian kredit antara bank dan debitur maka harus melalui restrukturisasi, dan jika tidak ada kesepakatan maka bank dapat langsung melakukan lelang terhadap objek jaminan.
22. Dari uraian diatas dapat diketahui bahwa restrukturisasi kredit bukanlah merupakan suatu hal yang wajib. Restrukturisasi kredit adalah masalah

Halaman 109 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



kesepakatan antara kreditur dengan debitur yang sifatnya tidak memaksa meskipun telah diatur Peraturan Bank Indonesia. Dalam hal salah satu pihak baik itu kreditur maupun debitur tidak setuju dengan adanya restrukturisasi maka restrukturisasi kredit tidak terjadi, artinya tidak ada kata sepakat. Sehingga dengan demikian maka tidak adanya restrukturisasi pinjaman tidak dapat dijadikan alasan untuk menunda eksekusi hak tanggungan.

23. Menurut Peter Mahmud Marzuki, kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putusan. Kepastian hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum.
24. Bahwa Terbanding II/Tergugat II keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada halaman 86 yang menyebutkan bahwa:
- "...karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya maka gugatan Penggugat berdasarkan hukum dan oleh sebab itu haruslah dikabulkan, sehingga bukti yang diajukan oleh Tergugat II dan V tidak perlu lagi dipertimbangkan oleh Majelis Hakim karena Tergugat II dan V hanya sebagai pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan IV"*
25. Bahwa berdasarkan Buku M.Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" yang menjadi Asas Putusan adalah:

➤ Memuat Dasar Alasan yang Jelas dan Rinci

Putusan yang dijatuhkan harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan itu dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau **Onvoldoende gemotiveerd (insufficient judgement)**. Alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan bertitik tolak dari ketentuan pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi atau dotrin hukum. Hal ini ditegaskan dalam pasal 23 UU No. 14 Tahun 1970 sebagaimana

Halaman 110 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



diubah dengan UU No. 35 Tahun 1999 dalam pasal 25 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004, yang menegaskan bahwa segala putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tak tertulis maupun yurisprudensi atau dotrin hukum. Bahkan menurut Pasal 178 ayat (1) HIR, hakim karena jabatannya atau secara ex officio, wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara. Untuk memenuhi kewajiban itu, Pasal 27 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan UU No. 35 Tahun 1999, sekarang dalam pasal 28 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004 memerintahkan hakim dalam kedudukannya sebagai penegak hukum dan keadilan, wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Menurut penjelasan pasal ini, hakim berperan dan bertindak sebagai perumus dan penggali nilai-nilai hukum yang hidup di kalangan masyarakat.

Bertitik tolak dari ketentuan pasal-pasal yang dikemukakan di atas, putusan yang tidak cukup pertimbangan hukumnya adalah masalah yuridis. Akibatnya putusan yang seperti itu dapat dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi, hal ini ditegaskan dalam Putusan MA No. 443 K/Pdt/1986.

➤ **Wajib Mengadili Seluruh bagian Gugatan**

Asas kedua digariskan dalam pasal 178 ayat (2) HIR, pasal 189 ayat (2) RBG, dan pasal 50 Rv. Putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan. Tidak boleh hanya memeriksa dan memutus sebagian saja, dan mengabaikan gugatan selebihnya. Cara mengadili yang demikian bertentangan dengan asas yang digariskan undang-undang. Sesuai dengan Putusan MA No. 104 K/Sip/1968

26. Bahwa berdasarkan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, ditegaskan bahwa **pembatalan sebelum pelaksanaan lelang hanya dapat dilaksanakan dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.**
27. Bahwa Amar Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa Terbanding II/Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan pelaksanaan lelang tidak sah dan tidak berkekuatan hukum adalah tidak berdasar hukum, dan sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

MDN

Halaman 111 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT



28. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, kategori perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi seluruh kriteria sebagai berikut:

- a. Harus ada Perbuatan
- b. Perbuatan tersebut harus melawan hukum
- c. Adanya kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan tersebut
- d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian, serta
- e. Adanya kesalahan

29. Bahwa sebagaimana dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tidak mampu menjelaskan dan merumuskan perbuatan Terbanding II/Tergugat II yang mana yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dimaksud. Oleh karenanya, amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan Terbanding II/Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sudah semestinya ditolak.

30. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tersebut menunjukkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan **tidak imparsial/berpihak pada Penggugat** dan jelas mengesampingkan keadilan bagi Pembanding II/Tergugat IV.

31. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tersebut menempatkan Pembanding II/Tergugat IV sebagai pihak yang wajib untuk melakukan restrukturisasi dengan alasan Terbanding I/Penggugat beriktikad baik adalah keliru.

32. Bahwa tindakan Pembanding II/Tergugat IV yang melaksanakan eksekusi hak tanggungan merupakan tindakan yang sangat beralasan dan berdasar hukum **karena seluruh tahapan pra lelang dan sampai dengan pelaksanaan lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Lagipula, tidak ada penetapan pengadilan yang menangguhkan pelaksanaan lelang**

33. Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas dan tidak terbantahkan bahwa:

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">i. <i>Terbanding II/Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum</i>ii. <i>pelaksanaan lelang oleh Terbanding II/Tergugat II sah dan berkekuatan hukum.</i> |
|---|

Kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan.

MDN

Halaman 112 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT



Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut mohon dengan hormat sudilah kiranya yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan berkenaan memeriksa dan menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya dengan amar sebagai berikut :

- a) Menerima permohonan Banding Pembanding I/Tergugat I dan Pembanding II/Tergugat IV;
- b) Menolak Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk Perkara Nomor : 674/Pdt.G/2019/PN.Mdn yang diputuskan pada tanggal 19 Oktober 2020;
- c) Menyatakan lelang yang dilaksanakan oleh Terbanding II/Tergugat II telah sesuai ketentuan yang berlaku dan oleh karena itu lelang tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan tidak dapat dibatalkan;
- d) Menghukum Terbanding I/Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan cermat dan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 674/Pdt.G/2020/PN Mdn, tertanggal 12 Oktober 2020, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini yang akhirnya berkesimpulan mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri dengan pertimbangan sebagaimana tersebut dibawah ini;

DALAM KONPENSI:

Dalam Eksepsi:

Halaman 113 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi pbanding semula Tergugat I dalam hal ini Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara ini dan mengambil alih sebagai pertimbangan dalam tingkat banding;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat pada pokoknya adalah berupa sebidang tanah dan Rumah Terbanding semula Penggugat tinggal berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28 Medan seluas $\pm 1300 \text{ M}^2$ dengan alas Hak sertifikat Hak Milik No : 408 atas nama Djoesianto Law;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan antara Terbanding semula Penggugat dengan Pbanding semula Tergugat didalam mengajukan gugatan adalah :

Sehubungan Tergugat I dan Tergugat IV melalui Tergugat II Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara dalam melaksanakan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa sebidang tanah sertifikat Hak Milik No: 408 seluas $\pm 1300 \text{ M}^2$ atas nama Djoesianto Law yang terletak di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28 Kelurahan Madras Hulu Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam gugatannya mendalilkan atas kondisi Perusahaan Penggugat menjadi terganggu dan tidak berkemampuan lagi membayar seluruh kredit kepada Tergugat IV sehingga hutang Penggugat menjadi tertunda dan atas kondisi perusahaan tersebut, Penggugat menyampaikan Surat Permohonan Restrukturisasi kepada Tergugat IV dengan Surat Penggugat tanggal 31 Mei 2019 No: 0527/OFMB/19 dengan pertemuan pada tanggal 18 Juni 2019 antara Penggugat dengan Tergugat IV, akan tetapi Penggugat tidak pernah menerima surat balasan, perihal Surat Permohonan Restrukturisasi Penggugat, namun Penggugat menerima surat dari PT. Balai Lelang Sukses Mandiri (Balesman) / ic. Tergugat III No: 097/B/BLSM/VIII/2019 tanggal 8 Agustus 2019 tentang pemberitahuan pelaksanaan lelang aset Penggugat;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat juga mendalilkan bahwa penjualan / lelang yang dilakukan dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 12 September 2019 atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 408 luas tanah $\pm 1300 \text{ M}^2$ terletak di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28 atas nama Djoesianto

Halaman 114 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



Law sebagai jaminan / agunan Penggugat kepada Tergugat IV hanya satu peserta lelang yaitu Tergugat I adalah kantor pusat Tergugat IV di Jakarta;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Terbanding semula Penggugat oleh Pembanding semula Tergugat telah membantahnya dengan mengatakan bahwa tindakan Tergugat I, II, III, dan IV melakukan lelang / menjual asset Penggugat sebagai jaminan atas tunggakan kredit Penggugat kepada Tergugat IV sudah benar dan sesuai dengan prosedur peraturan Tergugat II tanpa melanggar hukum;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan Terbanding semula Penggugat mengajukan bukti-bukti Surat P-1 s/d P-28 dan juga saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, sedangkan Pembanding semula Tergugat I, II, III dan IV untuk menguatkan bantahannya mengajukan bukti surat T.I dan T.IV s/d T.I & T.IV – 52 dan juga 2 (dua) orang saksi memberi keterangannya dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang tidak relevan atau tidak memiliki hubungan dengan dalil gugatan dan bantahan yang diajukan kedua belah pihak, maka alat bukti tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan Terbanding semula Penggugat yaitu : Surat Bukti P-3 s/d P-19 namun keberadaanya tidak dibantah oleh Pembanding semula Tergugat II, atau Pembanding semula Terbanding tersebut juga mengajukan bukti yang sama yaitu Surat Bukti T.I & T.IV – I s/d T.I & T.IV – 52, sehingga telah terbukti fakta bahwa pada sekitar tahun 2017, Pembanding semula Tergugat IV telah memberikan pinjaman kredit kepada Terbanding semula Penggugat sesuai dengan akta Perjanjian Kredit No: 75 tanggal 21 Februari 2017 sejumlah Rp. 98.312.500.000,- dengan jaminan fasilitas kredit oleh Terbanding semula Penggugat kepada Pembanding semula Tergugat IV adalah 13 (tiga belas) Sertifikat Hak Milik Tanah yang dilengkapi Akta Pemberian Hak Tanggungan atau Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa atas fakta tersebut secara formal dibenarkan oleh Terbanding semula Penggugat bahwa telah terjadi pinjaman Kredit dengan Pembanding semula Tergugat IV, dengan demiiian Akta Perjanjian Kredit No: 75 tanggal 21 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Nota PPAT Belahim, SH., M.Kn (bukti P-4 dan Bukti T.I & T.IV -2) merupakan akta autentik yang harus dinyatakan benar dan merupakan alat bukti yang sempurna sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya;

Halaman 115 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian yang perlu dibuktikan sebagai berikut:

- Permohonan Restrukturisasi dari Terbanding semula Penggugat tidak ada balasan / jawaban dari Pembanding semula Tergugat I & Tergugat IV / ic. PT. Bank Maybank cabang Medan kepada Terbanding semula Penggugat;
- Apakah tindakan Tergugat II, III dan Tergugat IV yang telah melelang / menjual barang Agunan / jaminan hutang Kredit berupa rumah dan tanah berlokasi di jalan Pangeran Diponegoro No. 28 Medan seluas $\pm 1300 \text{ M}^2$ dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No: 408 atas nama Djoesianto Law sebagai perbuatan melawan hukum;
- Apakah peserta lelang yang dihadiri satu peserta lelang adalah Pembanding semula Tergugat I (ic. PT. Bank Maybank Indonesia Tbk) adalah Kantor Pusat Tergugat IV di Jakarta adalah tidak sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berikut akan dipertimbangkan permohonan Restrukturisasi Terbanding semula Penggugat tidak dibales oleh Pembanding semula Tergugat I dan IV / ic. PT. Bank Maybank Cabang Medan;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I & Tergugat IV dalam jawabannya membantah dengan tegas dalil-dalil gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut adalah sangat tidak berdasar sebab berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa keuangan, No : 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Asset Bank Umum dengan tegas menyebutkan dalam rangka meminimalkan potensi kerugian akibat debitur bermasalah, Bank dapat melakukan Restrukturisasi Kredit atas Debitur yang mengalami kesulitan pembayaran pokok dan bunga sepanjang Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit di Restrukturisasi berdasarkan prinsip kehati-hatian dan standart akuntansi keuangan;

Menimbang, bahwa kata dapat melakukan Restrukturisasi Kredit atau debitur bermasalah adalah bukan merupakan kewajiban bagi kreditur / Bank / ic. Tergugat I dan Tergugat IV sebagaimana ketentuan Peraturan otoritas Jasa Keuangan No. 40/POJK/03/2019 kepada Penggugat di karenakan Terbanding semula Penggugat telah ingkar janji (wanprestasi) tidak hanya satu kali melainkan hingga 3 (tiga) kali, maka Pembanding semula Tergugat I dan IV menilai Terbanding semula Penggugat sudah tidak mampu untuk menyelesaikan kewajibannya untuk memenuhi kreditnya dengan hal tersebut Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat IV tidak dapat memberikan Restrukturisasi kepada Terbanding semula Penggugat / ic Djoesianto Law (Bukti

Halaman 116 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T-1 & Bukti T-IV-32, Bukti T.I & IV – 33, Bukti T.I&IV – 34, Bukti T.I & IV – 35 dan Bukti T.I & T.IV -39);

Menimbang, bahwa tindakan Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat IV menolak permohonan penundaan dan Restrukturisasi pembayaran kredit bermasalah kepada Terbanding semula Penggugat adalah sudah tepat dan beralasan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya perlu dipertimbangkan petitum Terbanding semula Penggugat tentang tindakan Tergugat II, III, IV yang telah menjual lelang barang agunan/jamin kredit Terbanding semula Penggugat sesuai dengan angunan kredit berupa tanah di jalan Pangeran Diponegoro No. 28 Medan seluas $\pm 1300 \text{ M}^2$ atas nama Djoesianto Law (ic. Penggugat) adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya mengatakan bahwa terhadap fasilitas kredit / pinjaman yang diberikan oleh Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat IV kepada Terbanding semula Penggugat ternyata tidak melaksanakan pembayaran sebagaimana yang diperjanjikan (kredit macet) sehingga ingkar janji (wanprestasi) atas pembayaran utang pokok, tentang bunga dan utang denda yang semestinya harus dipenuhi oleh Terbanding / Penggugat sesuai dengan perjanjian kredit dan terhadap perbuatan tersebut, selanjutnya Tergugat I dan Tergugat IV telah menyampaikan surat peringatan ke -1, ke-2 dan ke-3 namun tetap tidak diindahkan oleh Terbanding / Penggugat dan tidak kooperatif untuk menyelesaikan apa yang menjadi kewajibannya kepada Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II (Bukti T.I&T.IV-32, T.I&T.IV-33);

Menimbang, bahwa karena Terbanding / Penggugat tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya dalam menyelesaikan utang yang sangat begitu besar kepada Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat IV maka Pembanding mengambil langkah pencegahan tunggakan bermasalah telah membuat rencana lelang terhadap objek hak tanggungan yang merupakan jaminan kredit sebagaimana tercantum dalam syarat Perjanjian Kredit No: 008/SKU/Medan/2017 tanggal 21 Februari 2017 yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, pada akhirnya Pembanding / Tergugat I dan Tergugat IV melakukan penjualan secara lelang terhadap objek Hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum (Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan (Bukti T.I dan T.IV – 37);

Halaman 117 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



Menimbang, bahwa langkah Pembanding / Tergugat I – Tergugat IV dalam melakukan penjualan secara lelang terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dalam Akta pemberian hak Tanggungan No: 199/2017 tanggal 26 Mei 2017 terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No: 408 luas \pm 1300 M² terletak di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28 Kecamatan Medan Polonia Kota Medan atas nama Djoesianto Law sudah sesuai ketentuan pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 199/2017 tanggal 26 Mei 2017, dan Pembanding / Tergugat I dan Tergugat IV telah pula melakukan pengumuman melalui selebaran tanggal 14 Agustus 2019, setelah itu Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat IV kembali melakukan pengumuman melalui Surat kabar Harian Mimbar Umum tanggal 29 Agustus 2019 sebagai Pengumuman lelang kedua dan oleh karenanya prosedur dari proses yang dilakukan oleh Pembanding / Tergugat I dan Tergugat IV adalah telah sesuai dengan prosedur Hukum dan ketentuan hukum yang melalui (Bukti T.I dan T.IV – 46);

Menimbang, bahwa selanjutnya perlu dibuktikan apakah tindakan Terbanding II / ic. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) selaku pelaksana lelang/penjual barang jaminan Kredit Terbanding atas sebidang tanah terletak di Jalan Pangeran diponegoro No. 28 Medan seluas 1300 M² dan atas hak sertifikat Hak Milik No 408 atas nama Djoesianto Law adalah merupakan perbuatan melawan hukum ataukah perbuatan tersebut sah dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang terhadap Hak Tanggungan Kredit Terbanding atas sebidang tanah seluas 1300 M² yang dilaksanakan oleh Terbanding / ic. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No: 106/PMK.06/2013 Jo No: 93/PMK/06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Permenkan No: 27/PMK/06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, oleh karena permohonan lelang oleh Pembanding / Tergugat I dan Tergugat IV kepada Terbanding II / ic Tergugat II / Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang sudah memenuhi persyaratan dan prosedur hukum yang berlaku yaitu salah satu telah diumumkan melalui Surat Kabar Harian;

Menimbang, bahwa mengacu pada Pasal 13 Permenkeu No. 27/PMK/06/2016 menjelaskan Pejabat lelang (KPKNL) tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang dan dengan alas an yuridis Pembanding / Tergugat I dan Tergugat IV

Halaman 118 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



diatas maka prosedur yang dilakukan Terbanding II / ic. Tergugat II/ Ic. Kantor Pelayanan Kekayaan negara dan lelang dalam melaksanakan pelelangan atas objek Hak Tanggungan aquo adalah sudah tepat dan sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa berikut perlu dibuktikan dalil gugatan Terbanding semula Penggugat yaitu lelang eksekusi atas agunan jamin rumah tinggal berlokasi di Jalan Pangeran Diponegoro No. 28 Medan seluas 1300 M² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 408 atas nama Djoesianto Law, penjualan / lelang tersebut dilakukan/dilaksanakan oleh Terbanding II / KPKNL pada tanggal 12 September 2019 hanya dihadiri satu peserta lelang yaitu Pembanding semula Tergugat I adalah kantor pusat Tergugat IV di Jakarta;

Menimbang, bahwa mengacu pada pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK/06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya 1 (satu) orang peserta lelang yang hadir;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat IV dalam jawabannya menjelaskan bahwa sebelum pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan Terbanding melalui lelang, Pembanding semula Tergugat I dan IV telah melakukan pengumuman melalui selebaran tanggal 14 Agustus 2019 dan setelah itu dilakukan lagi pengumuman melalui Surat Kabar Harian Mimbar Umum tanggal 29 Agustus 2019, maka tindakan Pembanding tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku oleh karenanya meskipun hanya diikuti 1 (satu) orang peserta lelang yang hadir yaitu Pembanding semula Tergugat I / ic PT Bank Maybank Indonesia Tbk selaku pembeli objek Hak Tanggung kredit Terbanding semula Penggugat dalam perkara aquo berupa tanah seluas 1300 M² atas nama Djoesianto Law secara hukum sah, hal ini sesuai pasal 4 ayat 1 Permenkeu No: 93/PMK.06/2010;

Menimbang, bahwa hal tersebut diatas berpedoman pada SEMA RI No: 04/2014 tanggal 28 Maret 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MARI Tahun 2013 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan isinya perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa hal ini diperkuat dengan adanya Surat pernyataan No.S.2019.0904/DIR.CFS-BB Asset Odality Managemant tanggal 30 Juli 2019 perihal Surat dari Kreditor / ic. Pembanding semula Tergugat I / PT. Bank Maybank Indonesia Tbk Jakarta, selaku Pemohon lelang akan bertanggung jawab apabila ada gugatan dan tuntutan pembayaran ganti rugi dan atau

Halaman 119 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dwangsom / uang paksa yang diajukan oleh pihak manapun sepanjang terkait keabsahan pengikatan agunan dan permohonan lelang tersebut (Bukti T.I & T.IV-41/Pd.I-41)

Menimbang, bahwa dari fakta diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa telah terbukti pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terbanding II semula Tergugat II atas objek Hak Tanggungan rumah / tanah seluas $\pm 1300 \text{ M}^2$ terletak di Jalan Dipnegoro Medan atas Sertifikat Hak Milik atas nama Djoesianto Law dengan dihadiri hanya 1 (satu) orang peserta lelang yaitu Pembanding semula Tergugat I / ic. PT. Bank Maybank Indonesia Tbk di Jakarta selaku pembeli / pemenang adalah telah sesuai prosedur yang benar, sehingga tindakan pelaksanaan lelang tersebut bukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan segala fakta-fakta diatas Terbanding semula Penggugat dalam perkara a quo tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, oleh karenanya gugatan tersebut patut dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Medan No: 674/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 12 Oktober 2020 tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan beralasan hukum untuk dibatalkan;

Menimbang, bahwa tentang alasan-alasan Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat IV dalam memori bandingnya, oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat telah dipertimbangkan dan tidak dapat dibuktikan dan harus dibatalkan maka memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Nomor 674/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 12 Oktober 2020 telah dibatalkan, maka terhadap petitum-petitum selebihnya dari Terbanding semula Penggugat harus ditolak seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan sebagaimana dalam gugatan Konvensi secara mutatis-mutandis merupakan bagian tidak terpisahkan pula dalam pertimbangan pada gugatan Rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Pembanding semula Tergugat I dan IV dk / Penggugat I, II drk sebagai berikut: bahwa Terbanding, semula Penggugat dk/ Tergugat drk telah melakukan perbuatan ingkar janji / cidera janji

Halaman 120 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(wanprestasi) dimana Terbanding, semula Penggugat dk/ Tergugat dk ternyata tidak pernah melaksanakan pembayaran atas hutangnya baik hutang pokok atau bunga atau dendanya kepada Pembanding II, semula Tergugat IV / Penggugat II drk sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Kredit No. 75 tanggal 21 Februari 2017, sehingga Terbanding, semula Penggugat dk/ Tergugat drk harus membayar hutang-hutangnya sampai ke posisi tanggal 8 Januari 2020 sebesar Rp. 60.222.652.719,68,- (enam puluh milyar dua ratus dua puluh dua juta enam ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus sembilan belas rupiah enam puluh delapan sen);

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dk / Tergugat drk ternyata dalam gugatan Konvensinya telah mengakui menerima dan menikmati fasilitas pinjaman kredit dari Pembanding, semula Tergugat I, IV dk / Penggugat I, II drk sebagaimana yang telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit No. 75 tanggal 21 Februari 2017 Jo Akta Perubahan Perjanjian kredit No. 60 tanggal 19 Maret 2018 bahwa pemberian fasilitas yang telah diberikan oleh Pembanding II, semula Tergugat IV dk/ Penggugat II drk kepada Terbanding, semula Penggugat dk / Tergugat drk, dengan dibebani Hak Tanggungan Nomor 191/2017 tanggal 3 Juli 2017 dengan Jamin 13 Sertifikat Hak Milik atas nama Djoesianto Law (Bukti T.I & T.IV -2, T.I & T.IV – 5);

Menimbang, bahwa alasan Terbanding, semula Penggugat dk/ Tergugat drk untuk tidak membayar Hutangnya (kredit macet) kepada Pembanding, semula Tergugat IV dk/ Penggugat II drk, adalah disebabkan oleh kondisi pasar terhadap permintaan produk perusahaan Pembanding, semula Tergugat IV dk / Penggugat II drk; dan karena daya beli masyarakat yang menurun serta persaingan harga produk yang menurun; juga karena menurunnya nilai tukar rupiah sehingga Terbanding, semula Penggugat dk / Tergugat drk menjadi terganggu dalam melakukan pembayaran kreditnya kepada Pembanding, semula Tergugat IV dk/ Penggugat II drk dan menjadi macet serta tertunda melakukan kewajibannya; kemudian Terbanding, semula Penggugat dk/ Tergugat drk mengajukan permohonan Restrukturisasi dan ternyata permohonan Restrukturisasi tersebut ditolak oleh Pembanding, semula Tergugat IV dk / Penggugat II drk;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas diperoleh fakta bahwa Terbanding, semula Penggugat dk/ Tergugat drk ternyata tidak pernah melunasi segala kewajiban utangnya kepada Pembanding, semula

Halaman 121 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV dk/ Penggugat II drk, atas fasilitas kredit yang diperoleh hingga diajukan gugatan aquo,;

Menimbang, bahwa Pembanding, semula Tergugat I, IV dk/ Penggugat I, II drk di dalam memori bandingnya telah menguraikan bahwa pertanggal 30 Juli 2019 posisi hutang Terbanding, semula Penggugat dk/ Tergugat drk kepada Pembanding, semula Tergugat I dan IV dk/Penggugat I, II drk adalah sebesar Rp. 110.346.749.292,48,-(seratus sepuluh miliar tiga ratus empat puluh enam juta tujuh ratus empat puluh sembilan ribu dua ratus sembilan puluh dua rupiah empat puluh delapan sen); dan setelah dilakukan penjualan lelang atas Rumah Tinggal yang terletak di jalan Pengeran Diponegoro No. 28 Medan Sertifikat Hak Milik No. 408 atas nama Djoesianto Law, luas 1.300 M² seharga nilai jual sebesar Rp. 63.985.000.000,-(enam puluh tiga miliar sembilan ratus delapan puluh lima juta rupiah); dan setelah dikurangkan dari jumlah hutang Terbanding, semula Penggugat dk/ Tergugat drk kepada Pembanding, semula Tergugat I dan IV dk/ Penggugat I, II drk, maka sisa hutang Terbanding, semula Penggugat dk/ Tergugat drk kepada Pembanding semula Tergugat I dan IV dk/Penggugat I, II drk adalah sebesar Rp. 46.361.749.292,48,-; (empat puluh enam miliar tiga ratus enam puluh satu juta tujuh ratus empat puluh sembilan ribu dua ratus sembilan puluh dua rupiah empat puluh delapan sen) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa telah terbukti bahwa Terbanding, semula Penggugat dk/ Tergugat drk telah mempunyai hutang kepada Pembanding II, semula Tergugat IV dk/ Penggugat II drk hingga per tanggal 30 Juli 2019 setelah dikurangi dengan hasil penjualan anggunan/jaminan tanah yang terletak di Jalan Pangeran Dipenogoro No. 28 Medan, seluas 1300 M² atas nama Djoesianto Law, maka hutang yang harus dilunasi adalah sebesar Rp. 46.361.749.292,48,-; (empat puluh enam miliar tiga ratus enam puluh satu juta tujuh ratus empat puluh sembilan ribu dua ratus sembilan puluh dua rupiah empat puluh delapan sen);

Menimbang, bahwa namun demikian dalam kenyataannya Terbanding semula Penggugat dk/ Tergugat drk tetap tidak melunasi sisa utangnya yang telah jatuh tempo tersebut kepada Pembanding, semula Tergugat IV dk/ Penggugat II drk hingga tanggal 8 Juni 2020 sebesar Rp.60.222.652.719,00, yang seharusnya dibayarkan oleh Terbanding, semula Penggugat dk/ Tergugat drk tersebut; dan ternyata pula sesuai dengan Perjanjian Kredit yang disepakati, bahwa Terbanding, semula Penggugat dk/Tergugat drk telah juga dibebankan

Halaman 122 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membayar bunga dan denda atas kelalaiannya membayar hutangnya tersebut yang akan tetap diperhitungkan hingga putusan ini mempunyai kekuatan tetap (Inkrach van gewijsde);

Menimbang, bahwa petitum tentang pembayaran uang paksa / dwang som dan petitum agar putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada Verzet, banding maupun kasasi oleh karena tidak beralasan dan tidak memenuhi ketentuan pasal 191 RBg, maka harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Pembanding, semula Tergugat dk / Penggugat drk cukup beralasan dikabulkan untuk sebagian;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi harus ditolak dan Gugatan Rekovensi dikabulkan untuk sebagian, maka Terbanding, semula Pengugat dk / Tergugat drk berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam Tingkat Banding sebagaimana disebutkan dalam amar Putusan;

Memperhatikan, ketentuan dalam RBg serta peraturan perundang-Undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I, II, semula Tergugat I dan IV dk / Penggugat drk;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 674/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 19 Oktober 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi dari para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Terbanding, semula Penggugat dk untuk seluruhnya;

MDN

Halaman 123 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT



DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Pembanding, semula Tergugat I dan IV dk / Penggugat I, II drk untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh surat-surat beserta turunanya berupa:
 - Akta Perjanjian Kredit Nomor 75 tanggal 21 Februari 2017 Jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 145 tanggal 26 Mei 2017 yang keduanya dibuat di hadapan Belahim, SH., MKn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang Jo. Perjanjian Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 63/PpJPK/MEDAN/2018 tanggal 21 Februari 2018 Jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 60 tanggal 19 Maret 2018 yang dibuat di hadapan Belahim, SH., MKn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang;
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan No.191/2017 tanggal 26 Mei 2017 yang dibuat di hadapan Belahim, SH., M.Kn., PPAT di Kabupaten Deli Serdang Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.3705/2017 tanggal 3 Juli 2017;
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan No.199/2017 tanggal 26 Mei 2017 yang dibuat di hadapan Rohmawaty Sondang Saragih, SH., PPAT di Kota Medan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.5621/2017 tanggal 1 Agustus 2017.
 - Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor S.2019.0841/DIR CFS – BB tanggal 18 Juni 2019;
 - Surat Permohonan Lelang dan Permohonan Pengangkatan SKPT Nomor S.2019.0903/DIR CFS – BB Asset & Quality Management tanggal 30 Juli 2019 beserta turunannya;
 - Surat Pemberitahuan Perihal Lelang Nomor 097/B/BLSM/VIII/2019 tanggal 08 Agustus 2019;
 - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 625/2019 tanggal 14 Agustus 2019;
 - Risalah Lelang Nomor 877/04/2019 tanggal 12 September 2019.
3. Menyatakan Terbanding, semula Penggugat dk/ Tergugat drk telah melakukan cidera janji / ingkar janji (wanprestasi);
4. Menghukum Terbanding, semula Penggugat dk / Terugat drk untuk membayar seluruh utangnya kepada Pembanding II, semula Tergugat IV dk/ Penggugat II drk yang hingga posisi per tanggal 8 Januari 2020 adalah

Halaman 124 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT

MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 60.222.652.719.68 (enam puluh milyar dua ratus dua puluh dua juta enam ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus sembilan belas ribu rupiah enam puluh delapan sen) yang terdiri dari hutang pokok, bunga dan denda yang akan tetap diperhitungkan hingga putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde); ;

5. Menolak gugatan Rekonsiliasi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONSILIASI:

Menghukum Terbanding, semula Penggugat dk / Tergugat drk untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang untuk Pengadilan Tingkat Banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Kamis tanggal 22 April 2021 oleh Dr. ERWIN MANGATAS MALAU, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, JOHN DIAMOND TAMBUNAN, S.H., M.H. dan KARTO SIRAIT, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 29 April 2021 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim Anggota serta HAMONANGAN RAMBE, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Pembanding, Terbanding dan Para Turut Terbanding maupun Kuasa Hukumnya serta putusan tersebut dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Medan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

JOHN DIAMOND TAMBUNAN, S.H., M.H.

Dr. ERWIN MANGATAS MALAU, S.H., M.H.

KARTO SIRAIT, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

MDN

Halaman 125 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT



HAMONANGAN RAMBE, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

1.	Meterai putusan	Rp. 10.000,-
2.	Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
3.	<u>Biaya Pemberkasan</u>	<u>Rp. 130.000,-</u>
J u m l a h		Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

MDN

Halaman 126 dari 126 Putusan Nomor 106/Pdt/2021/PT