



PUTUSAN

Nomor 26/PDT/2019/ PT.DKI

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

M. ROMAYLAN NOOR Hs, selaku Direktur PT. MASDAR MEGA MAS, beralamat Graha Huristik Jalan Pinang Ranti II Nomor 37, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada DENY WAHYUDI, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office Wahyudi & Partners yang berkedudukan di Jalan Taruna Jaya Nomor 69 Cibubur, Jakarta Timur 13720, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2018, yang selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT;

LAWAN

1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk., beralamat di Jalan Raya Joglo Ruko Puri Botanical Blok H-7 Nomor 1-2 Joglo Kembangan Jakarta Barat, yang selanjutnya disebut sebagai TERBANDING semula TERGUGAT I ;
2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA III, KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH DKI JAKARTA, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10 Jakarta Pusat, yang selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT ;

Pengadilan Tinggi tersebut.

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 23 Januari 2019 Nomor 26/PEN/PDT/2019/PT.DKI tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;

Hal 1 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkas perkara tanggal 17 September 2018 Nomor 53/Pdt.G/2018/PN.JKT.TIM dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 30 Januari 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 Januari 2018, dibawah register Nomor : 53/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun duduk persoalannya sebagai berikut :

1. Bahwa Antara Penggugat dan Tergugat pernah melakukan perjanjian kredit Modal Kerja dari Tahun 2009 sampai 2016 dengan jaminan tanah dan bangunan SHM No. 28 Jalan Pinang Ranti No.45 RT.006 RW.01 Jakarta Timur
2. Dari tahun 2009 sampai awal 2016 berjalan lancar karena usaha yaitu sebagai kontraktor pertambangan batubara.
3. Selanjutnya sampai 2017 terjadi ketidak stabilan sehingga sangat berpengaruh terhadap pendapatan
4. Dan pada akhir tahun 2017 Penggugat sudah tidak ada kegiatan lagi, karena kontraknya telah berakhir
5. Dan terakhir dibuat Akte Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit No.85 tanggal 31 Agustus 2016 dan berakhir tanggal 31 Agustus 2018
6. Tergugat pada tanggal 13 Juli 2016 melalui Kantor Jasa Penilai Publik melakukan penilaian terhadap jaminan kami sebesar Rp. 6.611.225.000,- untuk dilaksanakan pelelangan di KPCLN Jakarta III, Penggugat menyetujui sebagai itikad baik untuk segera menyelesaikan masalah pada Tergugat
7. Dari tahun 2016 sampai sekarang Penggugat berusaha menjual asset yang menjadi jaminan atau asset lainnya milik Penggugat yang sudah disampaikan kepada Tergugat
8. Bahwa Tergugat akan melakukan lelang di KPCLN Jakarta III tanggal 1 Februari 2018 atas dasar penilaian yang dipakai tanggal 13 Juli 2016 melalui Kantor Jasa Penilai Publik terhadap jaminan kami sebesar Rp. 6.611.225.000,- padahal nilai jual objek pajak sudah berubah di tahun 2018

Hal 2 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI

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

9. Bahwa Tergugat akan melelang dengan harga limit Rp. 4.800.000.000,- (empat miliar delapan ratus juta rupiah), dimana harga limit lelang tersebut bila dilaksanakan dapat merugikan Penggugat
10. Bahwa berdasarkan nilai pasar jaminan Penggugat tahun 2018 bisa mencapai harga sebesar Rp. 9.000.000.000,- (Sembilan miliar rupiah) dengan demikian Penggugat keberatan atas rencana lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 1 Februari 2018.
11. Dari uraian tersebut Penggugat siap melunasi hutangnya pada Tergugat senilai Rp. 4.500.000.000,- dengan tidak melelang jaminan yang merupakan kantor Penggugat sampai akhir Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 31 Agustus 2016 dan berakhir tanggal 31 Agustus 2018.
11. Bahwa kami juga mohon kepada KPKLN Jakarta III untuk menunda waktu lelang tersebut berdasarkan Surat No. S-4633/WKN.07/KLN.03/2017, Hal Penetapan Jadwal Lelang.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan pelelangan tidak memenuhi syarat karena pihak Penggugat merasa keberatan dan batal demi hukum
3. Mengabulkan pihak Penggugat untuk melunasi sesuai dengan Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 31 Agustus 2016 dan berakhir tanggal 31 Agustus 2018.
4. Bahwa kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menerima permohonan kami untuk menunda lelang ini oleh KPKLN Jakarta III
5. Melakukan lelang jaminan Tergugat sesuai harga pasar atau sesuai penilaian independent.

Kami sampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur melalui Majelis Hakim beserta Anggotanya yang memeriksa perkara ini, kami mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat telah datang menghadap Kuasanya DENY WAHYUDI, SH., berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 18 Mei 2018, dan untuk Tergugat hadir Kuasanya, yaitu : 1. FREDDY A. MANURUNG, SH, 2. ADI DWI KUNTORO, Para Legal Officer Kantor Wilayah PT. Bank Rakyat Indonesia, (Persero) Tbk, Jakarta 3, beralamat di Jl. Jenderal sudirman No.44-46 Jakarta Pusat,

Hal 3 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2018 dan Turut Tergugat hadir Kuasanya Dodo Sukandar, SH., M.Si, Dkk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-712/MK.6/2018, tanggal 05 Juli 2018 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak, dengan menunjuk Mediator yaitu : **WENDRA RAIS, S.H..M.H.** Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sebagai Mediator dalam perkara Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jkt.Tim, akan tetapi tidak berhasil, maka pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan atas surat gugatannya tersebut Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-I menyerahkan Jawaban tanggal 18 April 2018, yaitu sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

I. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS (*STANDI IN JUDICIO*) DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO

1. B a h w a Dalam Posita gugatannya point 1, Penggugat mendalilkan bahwa "*Antara Penggugat dengan Tergugat pernah melakukan perjanjian kredit Modal Kerja dari tahun 2009 sampai 2016 dengan jaminan tanah dan bangunan SHM No. 28 Jalan Pinang Ranti No. 45 RT. 006 RW. 01 Jakarta Timur*".
2. B a h w a Dalam posita gugatannya point 2, Penggugat juga mendalilkan bahwa "*Dari tahun 2009 sampai awal 2016 berjalan lancar karena usaha Pengugat berjalan lancar yaitu sebagai kontraktor pertambangan batu bara*".
3. B a h w a Selanjutnya dalam petitumnya point 3, Penggugat menuntut agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk "*Mengabulkan pihak Penggugat untuk melunasi sesuai dengan Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 31 Agustus 2016 dan berakhir tanggal 31 Agustus 2018*";
4. B a h w a Berdasarkan posita dan petitum Penggugat dalam gugatan a quo, jelaslah bahwa yang menjadi Penggugat dalam perkara a quo adalah

Hal 4 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI

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

seseorang/pihak dengan identitas atas nama :

**Sdr. M. Romaylan Noor Hs, No. KTP :
3175080505600007, Alamat : Graha Huristak
Jalan Pinang Ranti II No. 37 Jakarta Timur;**

5. B a h w a

Namun ternyata, dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 16 tanggal 25 Februari 2009 dan seluruh Addendumnya, Pihak yang menjadi Debitur sekaligus yang mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja sebagaimana didalilkan oleh Penggugat BUKANLAH Penggugat sebagai Pribadi (*Persoon*) atau *Naturlijke Persoon* MELAINKAN PT. Masdar Mega Mas (Perseroan Terbatas dan Berbadan Hukum vide Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : 0-14087 HT.01.01.Th.99).

Sehingga dengan demikian jelas Entitas (subjek hukum) sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam gugatan a quo adalah Entitas (subjek hukum) yang berbeda, yakni Penggugat sebagai Manusia atau Orang (*Naturlijke Persoon*) dan PT. Masdar Mega Mas sebagai Badan Hukum (*Vicht Persoon*).

Dengan demikian telah nyata subjek hukum Perjanjian Kredit Akta No. 16 tanggal 25 Februari 2009 adalah PT. Masdar Mega Mas yang dalam hal mendatangi Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 31 Agustus 2016 adalah berdasarkan atas kewenangan dalam Anggaran Dasar PT. Masdar Mega Mas khusus dalam Pasal 12 ayat (1) Tugas dan Wewenang Direksi disebutkan : *"Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan, akan tetapi dengan pembatasan bahwa untuk :*

Hal 5 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



- a. *Meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di bank) atau memperoleh atau memberikan fasilitas keuangan yang bukan merupakan perbuatan sehari-hari untuk dan atas nama Perseroan;*
- b. *.....dst”.*
- *Harus mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris,.....dst”.*

Berdasarkan Akta Anggaran Dasar tersebut di atas, jelas dan terbukti dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 16 tanggal 31 Agustus 2016 bahwa Perjanjian Kredit tersebut adalah dilakukan oleh PT. Masdar Mega Mas dan ditandatangani sesuai Akta Anggaran Dasar PT. Masdar Mega Mas Nomor : 68 tanggal 25 Agustus 1998 yang ditandatangani oleh : Tuan Doktorandus Muhamad Romaylan Noor Hasibuan selaku Direktur, Nyonya Sri Kuriah selaku Komisaris, serta Nyonya Lolo Glorina Agung selaku Pemegang Saham (vide Angka II.1, II. 2 dan II.3 halaman 4 Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 16 tanggal 25 Februari 2009);

6. B a h w a

Bahwa dengan demikian, **Legal Standing** Penggugat dalam hal mengajukan gugatan ini adalah cacat hukum formil, dikarenakan Penggugat bukanlah Pihak Debitur yang mengadakan Perjanjian Kredit dengan Tergugat melainkan Pihak Debitur adalah PT. Masdar Mega Mas, dimana Kewenangan Penggugat selaku Direktur juga tidaklah sah secara hukum (melanggar hukum) apabila tidak mendapatkan persetujuan dari Komisaris PT. Masdar Mega Mas (Nyonya Sri Kuriah);

7. B a h w a

Dengan terdapatnya bukti formil berupa Akta

Hal 6 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 25 Februari 2009 dan Anggaran Dasar PT. Masdar Mega Mas Nomor : 68 tanggal : 12 Agustus 1998 yang menunjukkan Penggugat TIDAK memiliki kapasitas dalam mengajukan gugatan atas perkara a quo, maka gugatan Penggugat demi hukum harus DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA;

II. GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. B a h w a Dalam posita gugatannya point 1, Penggugat telah mendalilkan dan mengakui adanya Perjanjian Kredit Modal Kerja dari tahun 2009 sampai 2016 dengan jaminan tanah dan bangunan SHM No. 28 Jalan Pinang Ranti No. 45 RT. 006 RW. 01 Jakarta Timur;
2. B a h w a Kemudian dalam posita point 5 disebutkan bahwa : “Dan terakhir dibuat Akte Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 31 Agustus 2016 dan berakhir tanggal 31 Agustus 2018”.
3. B a h w a Faktanya dalam hal Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja sebagaimana dimaksud pada point 1 posita Penggugat dan Akte Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 31 Agustus 2016, yang menjadi Pihak dalam kedua Perjanjian tersebut adalah PT. Masdar Mega Mas yang dalam hal penandatanganan perjanjian diwakili oleh Tuan M. Romaylan Noor Hasibuan (Penggugat) dan Nyonya Sri Kuriah, yang keduanya disebut sebagai DEBITUR.
Dengan menuntut Tergugat I untuk menunda lelang dan mengabdikan Pihak Penggugat untuk melunasi hutangnya sesuai Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 31 Agustus 2016, maka sudah seharusnya

Hal 7 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



Penggugat juga menyertakan Nyonya Sri Kuriah sebagai pihak yang secara hukum terlibat dan turut berhutang atas Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : 16 Tanggal 25 Februari 2009 dan Perjanjian Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 31 Agustus 2016;

4. B a h w a Dengan tidak diikutsertakan Nyonya Sri Kuriah sebagai Pihak dalam perkara a quo, maka a quo telah cukup beralasan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang cacat formil karena kekurangan pihak (*Plurium Litis Consortium*);

5. B a h w a Berdasarkan Eksepsi tersebut di atas, maka demi tertibnya hukum beracara yang berlaku, terhadap gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil, karena gugatan Penggugat kurang pihak (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*), sudah seharusnya gugatan a quo dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Vide Yurisprudensi :

- Putusan MA RI No.45K/Sip/1954 tanggal 9 Mei 1956 ;
- Putusan MA RI No.938K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 ;
- Putusan MA RI No.216K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975;
- Putusan MA RI No.151K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 ;
- Putusan MA RI No.878K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979 .

III. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL (KABUR/TIDAK JELAS)

1. B a h w a Dalam merumuskan gugatan sesuai hukum acara, suatu petitum harus didasari oleh adanya dalil-dalil tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari petitum (*middelen van den eis*);

Namun, apabila diperhatikan secara cermat baik

Hal 8 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



dalam posita/fundamentum petendi yang menjadi dasar dari petitum gugatan Penggugat sama sekali tidak menjelaskan kesalahan apa yang dilakukan oleh Tergugat I. Keberatan yang dinyatakan oleh Penggugat dalam petitum untuk menyatakan tidak sah lelang terhadap agunan yang dijadikan jaminan pada Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 28/Pinang Ranti atas nama Mohamad Romaylan Noor Hasibuan (**selanjutnya disebut objek sengketa**) tidak disertai dengan dalil hukum yang jelas pada posita gugatan;

Dengan melihat formulasi dalam posita gugatan dari Penggugat yang sama sekali tidak menjelaskan kesalahan/pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, maka jelas gugatan Penggugat dapat digolongkan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur.

Selain itu ketidak jelasan gugatan Penggugat juga dipertegas dalam **posita gugatan angka 8, 9 dan 10**, dimana Penggugat menyatakan bahwa terhadap objek sengketa telah dilakukan rencana pelelangan oleh Tergugat I dengan harga limit yang di bawah nilai pasar yang berlaku. Sementara dalam gugatannya tersebut, Penggugat sama sekali tidak ada menyebutkan berapakah harga satuan per meter untuk harga tanah dan berapa harga pasar untuk satuan per meter bangunan atas objek sengketa tersebut????.

Lantas atas dasar perhitungan yang bagaimana dan seperti apa sehingga kemudian Penggugat menyatakan bahwa terhadap objek sengketa akan direncanakan dilakukan pelelangan oleh Tergugat I dengan harga limit yang di bawah nilai pasar yang berlaku ????. Dari mana asal harga

Hal 9 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



limit yang menurut Penggugat adalah sebesar Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah).

Dengan tidak adanya pbanding yang jelas atas besaran harga limit dari nilai pasar objek sengketa yang di permasalahan oleh Penggugat dengan hasil pelelangan atas objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I , menyebabkan gugatan ini menjadi tidak jelas dan kabur, maka patut ditolak dan dikesampingkan.

2. B a h w a Selanjutnya Penggugat menuntut kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam petitumnya point 2 yaitu : *“Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan pelelangan tidak memenuhi syarat karena pihak Penggugat merasa keberatan dan batal demi hukum”*.

Namun, ternyata Penggugat tidak menjelaskan apakah **syarat yang tidak dipenuhi tersebut dalam proses pelelangan tersebut???**, Hal yang seharusnya dipertegas dan dijelaskan secara rinci dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun tidak dipenuhi oleh Penggugat, sehingga menjadikan gugatan a quo sebagai gugatan yang tidak jelas.

3. B a h w a Selanjutnya Tuntutan sebagaimana point 2 Petitum tersebut di atas, yang ditujukan kepada Tergugat yang mana adalah tidak jelas, apakah yang dimaksud adalah Tergugat I atau Turut Tergugat, Hal ini karena Pihak yang melakukan pelelangan Hak Tangungan adalah **Turut Tergugat bukan Tergugat I**.

Dalil dan Petitum tersebut menunjukkan bahwa posita yang disampaikan oleh Penggugat tidak saling mendukung;

4. B a h w a Terhadap gugatan yang tidak saling mendukung tersebut, maka cukuplah beralasan bagi Majelis

Hal 10 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



Hakim Yang Terhormat untuk dapat menyatakan bahwa gugatan a quo *obscuur libel*, sehingga terhadap gugatan a quo Mohon Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan gugatan a quo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

M a k a

Berdasarkan eksepsi-eksepsi yang telah terurai di atas, Tergugat I mohon sudilah kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini menyatakan gugatan a quo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. B a h w a Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengajukan **Jawaban** sebagai berikut :
2. B a h w a Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;
3. B a h w a Tergugat I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
4. B a h w a Untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut;
5. B a h w a Sebagaimana diakui Penggugat dalam posita gugatannya point 2, Penggugat pernah melakukan perjanjian kredit Modal Kerja dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2016 dengan jaminan tanah dan bangunan SHM No. 28 Jalan Pinang Ranti No. 45 RT. 006/RW. 01 Jakarta Timur;
Pemberian fasilitas Kredit Modal Kerja (selanjutnya disebut dengan Fasilitas Kredit) dari Tergugat I kepada PT. Masdar Mega Mas yang dalam gugatan

Hal 11 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



a quo diklaim diwakili oleh Penggugat, diawali sejak tanggal 09 Maret 2015 dan seluruh Addendumnya dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit sbb :

1. Akta Addendum Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Kredit Modal Kerja Nomor : 13 tanggal 09-03-2015, dibuat dihadapan Notaris I Nyoman Darmawan, SH, MKn, Notaris di Tangerang Selatan;
2. Akta Persetujuan Perpanjangan Kredit Nomor 16 tanggal 23 April 2014 yang dibuat dihadapan Dewi Andriani, SH, MH, Notaris di Jakarta;
3. Akta Persetujuan Perpanjangan dan Penambahan (Suplesi) Kredit tanggal 28 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Dewi Andriani, SH, MH, Notaris di Jakarta;
4. Akta Addendum III (Ketiga) Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 2 tanggal 2 Februari 2012, yang dibuat dihadapan Doktor Martin Roestamy, SH, MKn, Notaris di Jakarta;
5. Akta Addendum III (Ketiga) Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 2 tanggal 2 Februari 2012, yang dibuat dihadapan Doktor Martin Roestamy, SH, MKn, Notaris di Jakarta;
6. Akta Addendum II (Kedua) Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 22 tanggal 24 Februari 2011, yang dibuat dihadapan Doktor Martin Roestamy, SH, MKn, Notaris di Jakarta;
7. Akta Addendum Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor : 30 tanggal 24 Februari 2010, yang dibuat dihadapan Abraham Yazdi Martin, SH, MKn, Notaris di Jakarta;
8. Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 16 tanggal 25 Februari 2009, yang dibuat dihadapan Doktor Martin Roestamy, SH, MKn,

Hal 12 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



Notaris di Jakarta, yang kesemuanya selanjutnya disebut dengan **Perjanjian Kredit**).

Selanjutnya dikarenakan pembayaran kewajiban (Pokok dan Bunga) PT. Masdar Mega Mas cq. Penggugat mengalami pemburukan dan terkategori Wanprestasi, maka dilakukanlah upaya Restrukturisasi Kredit terhadap Perjanjian Kredit a.n PT. Masdar Mega Mas, yaitu 2 (dua) kali Upaya Restrukturisasi sbb :

1. Akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor : 85 tanggal 31 Agustus 2016, yang dibuat dihadapan I Nyoman Darmawan, SH, MM, Notaris di Tangerang Selatan;
2. Akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor : 25 tanggal 17 November 2015, yang dibuat dihadapan I Nyoman Darmawan, SH, MM, Notaris di Tangerang Selatan;

6. B a h w a Sesuai dengan Pasal 3 tentang Bunga dan Denda Bunga Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 16 tanggal 25 Februari 2009, dinyatakan sebagai berikut

1. Bunga kredit adalah sebesar Rp. 14,5% (empat belas koma lima persen) per tahun, reviewable setiap saat sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Bank. **Bunga akan dipungut setiap akhir bulan.....dst”**.

Kemudian Pasal 4 huruf a Perjanjian Kredit, PT. Masdar Mega Mas berkewajiban untuk melunasi Fasilitas kredit sebagai berikut :

1. Kredit wajib dilunasi oleh Debitur dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal akta ditandatangani, sehingga dengan demikian kredit tersebut wajib dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 24 (dua puluh empat) Februari 2010 (dua ribu sepuluh)....dst”.

Hal 13 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



Sesuai ketentuan tersebut, maka sudah jelas apa yang menjadi kewajiban PT. Masdar Mega Mas cq. Penggugat.

7. **B a h w a** Selain itu, dalam Pasal 4 (empat) ayat 2 (dua) disebutkan bahwa "Apabila diperlukan perpanjangan waktu kredit, rescheduling, restrukturisasi, reconditioning, suplesi kredit dan sebagainya akan diatur kemudian atas dasar pertimbangan Bank terhadap Debitur yang akan dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian tambahan (Addendum) yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini;
8. **B a h w a** Untuk menjamin pelaksanaan kewajiban PT. Masdar Mega Mas cq. Penggugat, maka sesuai dengan Perjanjian kredit, Penggugat dan Isteri Penggugat menyerahkan Jaminan Kredit berupa tanah dan bangunan yang selanjutnya dibebani Hak Tanggungan (HT) sebagai berikut :
 1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 28/Pinang Ranti atas nama Mohamad Romaylan Noor, yang terletak didibebani HT I (Pertama) Nomor : 888/2009 sebesar Rp. 3.750.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 03/2009 tanggal 20 Maret 2009 dan telah dibebani HT II (Kedua) Nomor : 5611/2013 sebesar Rp. 1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah);
9. **B a h w a** Namun sejak bulan November 2016, Penggugat tidak melaksanakan kewajiban kreditnya (**WANPRESTASI**) dengan telah menunggak kewajiban berupa pokok dan bunga serta denda atas fasilitas kredit Penggugat;
10. **B a h w a** Meskipun sesuai dengan Pasal 2 (dua) paragraf 7 (ketujuh) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor :

Hal 14 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



03/2009 tanggal 20 Maret 2009 dengan tegas telah menyatakan bahwa “Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama (Penggugat), 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 Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian – sebagian...dst”.

Namun Tergugat I tidak serta merta melakukan penjualan Jaminan Kredit atas perbuatan Wanprestasi Penggugat;

11. B a h w a Atas perbuatan wanprestasi Penggugat, Tergugat I masih memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penyelamatan kredit Penggugat berupa Upaya Restrukturisasi Kredit sebanyak 2 (dua) kali Upaya Restrukturisasi Kredit (sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam posita angka 6), yang keduanya tercantum dalam Akta sbb :

1. Akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor : 85 tanggal 31 Agustus 2016, yang dibuat dihadapan I Nyoman Darmawan, SH, MM, Notaris di Tangerang Selatan;
2. Akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor : 25 tanggal 17 November 2015, yang dibuat dihadapan I Nyoman Darmawan, SH, MM, Notaris di Tangerang Selatan;

Atas perbuatan wanprestasi Penggugat, Tergugat I memberikan Surat Peringatan-Surat Peringatan kepada PT. Masdar Mega Mas cq. Penggugat agar kewajiban pinjaman dilakukan sesuai dengan Perjanjian Kredit, sebagai berikut:

Hal 15 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



- Surat Peringatan 1 Nomor: B.1273-KC-XV/ADK/11/2016 tanggal 17 November 2016.
- Surat Peringatan 2 Nomor: B.012-KC-XV/ADK/12/2016 tanggal 26 Desember 2016.

12. B a h w a Meskipun Penggugat telah diberikan Surat Peringatan Pertama dan Surat Peringatan Kedua, namun Penggugat tidak juga menjalankan dan memenuhi kewajiban sesuai dengan Perjanjian Kredit, maka Tergugat I menyampaikan kembali **Surat Peringatan 3** (Surat Nomor: B.129-KC-XV/ADK/02/2017 tanggal 01 Februari 2017) dan memperingati Penggugat bahwa "...sesuai putusan restrukturisasi kredit dimaksud pada ketentuan-ketentuan dan syaratnya, apabila terjadi tunggakan 3 (tiga) kali secara berturut-turut atau 3 (tiga) kali akumulatif kewajiban, maka agunan akan dilakukan proses Lelang Parate Eksekusi";
13. B a h w a Dan ternyata Penggugat tidak juga menjalankan kewajiban sesuai dengan Perjanjian Kredit. Hingga akhirnya Tergugat I mengajukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai ketentuan berlaku;
14. B a h w a Tergugat I tegaskan kembali, bahwa Tergugat I telah menyampaikan Penagihan baik Lisan (melalui Kunjungan Penagihan) maupun Tertulis melalui Surat Peringatan-Surat Peringatan tersebut sebelum dilaksanakannya Lelang Hak Tanggungan;
15. B a h w a Tergugat I telah melakukan penagihan lisan dan mengirimkan Surat Peringatan I, II dan III kepada Penggugat, Namun, Penggugat tetap tidak memberikan respon positif untuk menyelesaikan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I. Karena kondisi demikian, maka upaya terakhir yang dilakukan untuk melunasi tunggakan Penggugat, yaitu dengan Pelelangan Hak Tanggungan atas SHM No. 28/Pinang Ranti sebagaimana amanat Pasal 6 Jo. Pasal 20 UU Hak Tanggungan yang berbunyi sbb

Hal 16 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



“Apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil piutangnya dari hasil penjualan tersebut” ;

16. B a h w a

Dengan tidak adanya penyelesaian kewajiban kredit dari Penggugat, maka Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang mengikat atas agunan kredit SHM Nomor : 28/Pinang Ranti a.n Penggugat dilakukan beberapa kali, yaitu :

- **Lelang Pertama** tgl. 31 Maret 2017 di KPKNL Jakarta III dengan hasil TAP (Tanpa Ada Penawaran) vide Salinan Risalah Lelang Nomor : 078/2017;
- **Lelang Kedua** tgl. 17 Mei 2017 di KPKNL Jakarta III dengan hasil TAP (Tanpa Ada Penawaran) vide Salinan Risalah Lelang Nomor : 127/2017;
- **Lelang Ketiga** tgl. 09 Juni 2017 di KPKNL Jakarta III, dengan hasil TAP (Tanpa Ada Penawaran) vide Salinan Risalah Lelang Nomor : 144/2017;
- Lelang Keempat tgl. 04 Agustus 2017, dengan hasil TAP (Tanpa Ada Penawaran) vide Salinan Risalah Lelang Nomor : 184/2017;
- Lelang Kelima tgl. 01 Februari 2018, dengan hasil TAP (Tanpa Ada Penawaran) vide Salinan Risalah Lelang Nomor : 033/2018).

17. B a h w a

Penggugat menyatakan dalam posita gugatan angka 6 bahwa Penggugat berusaha menjual asset yang menjadi jaminan atau asset lainnya milik Pengugat yang sudah disampaikan kepada Tergugat.

Pernyataan tersebut merupakan Pernyataan yang mengada-ada dan tidak berdasar. Hal ini terbukti bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan oleh Penggugat, jaminan/agunan kredit a.n PT. Masdar

Hal 17 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



18. B a h w a

Mega Mas masih belum juga laku terjual oleh Penggugat. Penjualan Lelang Hak Tanggungan sejak Maret tahun 2017 bahkan telah dilakukan oleh Tergugat I sebanyak 5 (lima) kali Lelang dengan Hasil Tanpa Ada Peminat (TAP) dan tidak sekalipun penjualan dilakukan oleh Penggugat. Oleh karena itu dalil tersebut hanya merupakan dalil alasan yang dibuat-buat oleh Penggugat dan menunjukkan itikad tidak baik dari Penggugat.

19. B a h w a

Kemudian, pada posita angka 8 (delapan) dan angka 9 (sembilan) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Nilai Pasar Jaminan milik Penggugat berupa SHM No. 28/Pinang Ranti adalah sebesar Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) dan Penggugat merasa keberatan atas Penilaian Jaminan sebesar Rp. 6.611.225.000,- (enam milyar enam ratus sebelas juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) dengan Nilai Limit Lelang sebesar Rp. 4.800.000.000,- (empat milyar delapan ratus juta rupiah). Oleh karenanya Penggugat merasa keberatan atas rencana lelang Hak Tanggungan.

20. B a h w a

Pernyataan tersebut adalah pernyataan yang mengada-ada dan tidak berdasar.

Menurut UU Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Pasal 6 Jo. Pasal 11 butir 2 huruf e yang intinya bahwa Pemegang Hak Tanggungan telah diberikan kewenangan dan janji dalam APHT untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji;

21. B a h w a

Sesuai dengan Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996; Terlawan II selaku Kreditur diberikan hak untuk mengeksekusi sendiri/langsung objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui Pelelangan Umum (tanpa harus ada Fiat/Perintah/Penetapan Ketua Pengadilan Negeri), termasuk harus didahului dengan Sita Jaminan (Beslag) dan setelah

Hal 18 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



pelelangan Kreditur diberi hak untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut. Sehingga dengan demikian tidak ada satu pun perbuatan Tergugat yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sehingga proses lelang atas agunan SHM No. 28/Pinang Ranti a.n Penggugat adalah sah dan berharga menurut hukum;

Perlu diketahui oleh Penggugat bahwa ketentuan Lelang sebagaimana diatur dalam *PMK Lelang No. 27/PMK.06/2016 tgl. 19 Februari 2016 pasal 17 ayat (1) dinyatakan sbb :*

(1) Penjual bertanggung jawab terhadap :

- a. Keabsahan kepemilikan barang;
- b. Keabsahan dokumen kepemilikan barang;
- c.
- d.
- e. Penetapan Nilai Limit”.

22. B a h w a

Selanjutnya, *Pasal 44 ayat (1) PMK Lelang menyebutkan sbb :*

(1) Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan :

1. Penilaian oleh Penilai;
2. Penilaian oleh Penaksir.

23. B a h w a

Kemudian, *Pasal 45 dinyatakan sbb :*

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan

24. B a h w a

hasil penilaian dari Penilai dalam hal

1. Lelang.....dst....”
2. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atau;
3.dst”.
- 4.

Dalam proses pelelangan atas agunan milik Penggugat (in casu *SHM No. 28/Pinang Ranti a.n Pengugat telah dilakukan sebagaimana diamanatkan*

Hal 19 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



oleh PMK Lelang tersebut, bahkan atas dasar mengutamakan keterbukaan dan prinsip fairness atas penentuan nilai limit lelang, maka Tergugat telah menunjuk penilaian atas harga pasar dari asset yang akan dilelang milik Penggugat (in casu SHM No. 28/Pinang Ranti) dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik). Oleh karena itu, penentuan nilai limit lelang objek lelang SHM No. 28/Pinang Ranti a.n Penggugat telah sesuai ketentuan PMK lelang yang ada;

25. B a h w a

Dengan demikian, maka tidak benar pula dalil Penggugat point 9 dan 10 yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat dapat merugikan Penggugat;

Penggugat dalam dalil angka 11 (sebelas) menyatakan bahwa Penggugat siap melunasi hutangnya pada Tergugat senilai Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) dengan tidak melelang jaminan yang merupakan kantor Penggugat sampai akhir Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 31 Agustus 2016 dan berakhir tanggal 31 Agustus 2018.

Dalil tersebut adalah dalil yang salah kaprah. Hal tersebut ternyata semakin menunjukkan adanya sikap melepaskan diri dari tanggung jawab atas kewajiban dalam perjanjian kredit Penggugat sebagaimana disebutkan dalam angka 6 (enam) dan 7 (tujuh) tersebut di atas, bahwa kewajiban bunga atas pinjaman Penggugat adalah dibayar tepat waktu yakni pada akhir bulan berjalan dan pokok pinjaman juga harus dilunasi setiap akhir jatuh tempo perjanjian kredit, dimana sebagaimana dinyatakan secara tegas dan disepakati bersama antara Pengugat dengan Tergugat dalam Akta Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor : 85 tgl. 31 Agustus

26. B a h w a

2016 yang dibuat dihadapan I Nyoman Darmawan, SH, MM, MKn, Notaris di Tangerang Selatan pada

Hal 20 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



Pasal 7 Kewajiban Lain Debitur angka 7 sbb :

“Pembayaran atau Pemenuhan kewajiban harus dilaksanakan minimal sesuai jumlah dan jadwal yang ditentukan pada syarat restrukturisasi, apabila tunggakan 3 (tiga) kali berturut-turut atau tunggakan angsuran telah mencapai kesepakatan dan putusan ini dengan sendirinya menjadi batal serta perhitungan kewajiban kembali sebagaimana SPMK semula, selanjutnya diproses penyelamatan kredit ini akan dilakukan melalui lelang Parate Eksekusi.....dst”.

Oleh karena itu, sudah jelas ternyata tanggal jatuh tempo sebagaimana didalilkan oleh Penggugat sebagai tanggal akhir pelunasan kreditnya adalah dalil yang tidak benar dan Penggugat terkesan hanya mencari-cari Alasan saja. Karena sejak telah dikirimkannya surat Pemberitahuan Gagal Restrukturisasi ke 2 bernomor : B.1472-KC-XV/ADK/12/2016 tanggal 29 Desember 2016, maka Penggugat telah MELANGGAR ketentuan Restrukturisasi Kreditnya, dimana Penggugat telah Wanprestasi kembali atas Addendum Restrukturisasi Kredit sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit yang diupayakan oleh Tergugat.

Dengan demikian, maka sebagaimana akibat dari Batalnya Perjanjian Restrukturisasi Kredit sesuai Akta Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor : 85 tgl. 31 Agustus 2016, maka tanggal jatuh tempo pinjaman Penggugat adalah tanggal 12 (dua belas) bulan sejak tanggal jatuh tempo pinjaman kredit yang lalu, yaitu pada tanggal 23 Februari 2015 (vide Akta Addendum Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Kredit Modal Kerja Nomor : 13 tanggal 09-03-2015, dibuat dihadapan Notaris I Nyoman Darmawan, SH, MKn, Notaris di Tangerang Selatan);

Karena Faktanya Penggugat tidak juga menjual sendiri Jaminan Kredit dan tidak juga melunasi

Hal 21 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



hutang pokok dan bunga. Namun pada saat Jaminan Kredit telah terjual dengan mekanisme parate eksekusi, Penggugat justru mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I adalah perbuatan yang tidak berkeadilan dan berpotensi menyebabkan kerugian bagi Penggugat???

Faktanya dengan tidak diselesaikannya kewajiban Penggugat Tergugat I telah menderita kerugian akibat kredit macet atas nama Penggugat sejak bulan Desember 2016 sampai dengan Jaminan Kredit berhasil dilelang oleh Tergugat I, sehingga tidak ada alasan bagi Tergugat I untuk menghentikan atau menunda proses lelang Hak Tanggungan sampai agunan SHM No. 28/Pinang Ranti a.n Penggugat berhasil Laku Lelang;

27. B a h w a

Perlu Tergugat I tegaskan kembali bahwa Tergugat I telah melakukan proses pemberian kredit, pengikatan jaminan (Hak Tanggungan) sampai dengan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan atas sertifikat objek perkara a quo (objek sengketa) telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Proses lelang yang menurut Penggugat tidak sesuai syarat dan cacat secara hukum adalah tidak didasarkan pada hukum dan argumentasi yuridis yang kuat mengingat Tergugat I telah melakukan proses pemberian kredit, pengikatan jaminan (Hak Tanggungan) sampai dengan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan atas sertifikat objek perkara a quo (objek sengketa) telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, sehingga petitum Penggugat yang tercantum dalam petitum PRIMAIR yakni Petitum No. 1, 2, 3, 4, dan 5 sepanjang terkait Tergugat I sudah seharusnya ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan.

M A K A

Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta

Hal 22 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



Timur untuk memutus perkara ini dengan putusan
“MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU
SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA
GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT
DITERIMA”.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat,
menyerahkan Jawaban tanggal 18 April 2018, yaitu sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat.
2. Eksepsi *Error in Persona* :
 - a. *Turut Tergugat Tidak Terkait Dengan Pokok Permasalahan Gugatan*
 1. Bahwa Turut Tergugat tidak seharusnya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* sebab antara Turut Tergugat dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum apapun.
 2. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan perkara *a quo* adalah Penggugat menginginkan dilaksanakannya pelunasan hutang Penggugat sesuai dengan akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit No 85 tanggal 31 Agustus 2016 dan berakhir tanggal 31 Agustus 2018. Sedangkan pihak KPKNL Jakarta III (Turut Tergugat) adalah pihak yang tidak mempunyai kaitan baik secara langsung maupun secara tidak langsung dengan akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit sebagaimana tertuang dalam akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit dimaksud.
 3. Bahwa dengan demikian dalam gugatan perkara *a quo* adalah tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan perkara *a quo* tersebut dapat dikualifikasi mengandung cacat formil.
 - b. Tentang adanya gugatan yang cacat formil (*error in persona*) tersebut dikuatkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyebutkan sebagai berikut:
 - *Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4K/RUP/1958 tahun 1958 menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlakny harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara.*

Hal 23 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

➤ *Kep. MA.RI. No.294 K/SIP/1971 tanggal 07-07-1971,"mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum."*

c. Dengan demikian sangat beralasan untuk dinyatakan bahwa Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) atau setidaknya Turut Tergugat dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat akan hal kebenarannya;
2. Bahwa dapat Turut Tergugat simpulkan bahwa pokok-pokok gugatan *a quo* kurang lebihnya berisi sebagai berikut:

- Penggugat selaku Debitur berjanji akan melakukan pelunasan hutangnya sesuai dengan akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 31 Agustus 2016 dan mohon tidak dinyatakan kredit macet, namun ternyata Penggugat tidak menepati janjinya sehingga kredit dinyatakan macet dan siap untuk dieksekusi lelang;
- Untuk itu Penggugat keberatan dengan rencana eksekusi lelang atas aset jaminan kreditnya yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat.

3. Terhadap gugatan tersebut, maka Turut Tergugat memberikan jawaban yang akan diuraikan di bawah ini:

Hal Dalil Gugatan: Penggugat selaku Debitur meminta untuk dilaksanakan pelunasan hutang Penggugat sesuai dengan akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit No 85 tanggal 31 Agustus 2016 dan tidak dinyatakan kredit macet.

4. Bahwa di dalam uraian Perjanjian Kredit yang mendasari Agunan dari Perjanjian Hutang Piutang dalam perkara *a quo* yaitu Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor: 85 tanggal 31 Agustus 2016 di hadapan I Nyoman Darmawan, S.H., MM.,M.Kn., Notaris di Kota Tangerang Selatan, Tergugat I memberikan pinjaman tetap dengan angsuran.
5. Bahwa untuk menjamin pelunasan pinjaman yang diterima Penggugat tersebut, telah diletakkan Hak Tanggungan atas sebidang tanah beserta bangunan Ruko yang melekat di atasnyayakni:

Hal 24 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 28/Pinang Ranti, yang terletak di Jalan SMA 48 RT 005, RW 01 (sekarang Jalan H. Bakot No 45, RT.006, RW.01), Kelurahan Pinang Ranti, Kecamatan Makasar, Kota Jakarta Timur), seluas 774 M2.

6. Bahwa sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, dapat dikatakan bahwa Penggugat memiliki utang sejumlah Rp 5.197.970.167,- (Lima Miliar Seratus Sembilan Puluh Tujuh Juta Sembilan Ratus Tujuh Puluh Ribu Seratus Enam Puluh Tujuh Rupiah).
7. Bahwa kemudian kredit tersebut mengalami macet, dan kemudian Debitur (dhi.Penggugat) dinyatakan *wanprestasi*. Hal ini sebagaimana bukti-bukti berupa peringatan-peringatan dari Kreditur kepada Debitur (Penggugat) untuk segera melunasi hutang-hutangnya dalam bentuk antara lain sebagai berikut:
 - a. Surat Peringatan/Somasi I tertanggal 17 November 2016 Nomor: B.1273-KC-XV/ADK/11/2016;
 - b. Surat Peringatan/Somasi II tertanggal 26 Desember 2016 Nomor: B.012-KC-XV/ADK/12/2016; dan
 - c. Surat Peringatan/Somasi III tertanggal 01 Februari 2017 Nomor: B.129-KC-XV/ADK/02/2017.
8. Bahwa sehubungan dengan telah diberikannya Surat Peringatan/ Somasi seperti yang telah disebutkan diatas, namun Debitur tetap tidak beritikad baik untuk melaksanakan kewajibannya yaitu membayar hutang tersebut di atas kepada Kreditur/Tergugat I.
9. Bahwa perihal penyelesaian terhadap kredit macet maka penyelesaian yang disepakati bersama antara Debitur/Penggugat dengan Kreditur/Tergugat I adalah dengan cara melakukan eksekusi penjualan barang jaminan kreditanya. Hal ini telah diperjanjikan melalui Surat Perjanjian Kredit dan Surat Perjanjian Kebendaan sebagaimana tercantum dalam APHT No 03 Tahun 2009 dan APHT No 97 Tahun 2013 serta SHT No 888 Tahun 2009 dan SHT No 5611 Tahun 2013.

Berdasarkan uraian yang dilandasi dengan dasar-dasar hukum yang kuat tersebut di atas, maka dalil gugatan yang menyatakan beritikad baik untuk melunasi kewajibannya hutangnya sesuai akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit No 85 Tanggal 31 Agustus 2016 adalah dalil yang mengada-ada dan sehingga patut untuk DITOLAK.

Hal Dalil Gugatan: Membatalkan Upaya Eksekusi Penjualan Lelang atas sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat.

Hal 25 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa upaya lelang *a quo* dilakukan tidak serta merta ataupun terburu-buru, melainkan melalui tahapan pemberian peringatan-peringatan kepada Penggugat untuk segera melunasi hutang-hutangnya dalam bentuk antara lain sebagai berikut:
 - a. Surat Teguran/Somasi tertanggal 17 November 2016 Nomor: B.1273-KC-XV/ADK/11/2016;
 - b. Surat Teguran II/Somasi II tertanggal 26 Desember 2016 Nomor: B.012-KC-XV/ADK/12/2016; dan
 - c. Surat Teguran/Somasi Terakhir tertanggal 01 Februari 2017 Nomor: B.129-KC-XV/ADK/02/2017.
11. Bahwa upaya Lelang dalam perkara *a quo* merupakan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996 dengan melalui Pengadilan Negeri (Lelang Eksekusi PN).
12. Bahwa pelelangan tersebut pada dasarnya merupakan pelaksanaan dari "LELANG EKSEKUSI". Hal ini sesuai dengan Pasal 1 butir 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan:

"Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan."
13. Hal sebaliknya, bahwa perbuatan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang melalui Tergugat III adalah perbuatan hukum yang telah diatur oleh Undang-Undang dan telah diatur pula dalam klausul-klausul/janji-janji yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menjadi dasar pelelangan dalam perkara *a quo*.
14. Bahwa pelaksanaan lelang didalam perkara *a quo* didasari oleh adanya permohonan lelang yang telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang sebagaimana mestinya.
15. Dikarenakan permohonan lelang sudah memenuhi legalitas formal, subjek, dan objek lelang maka kemudian lelang *a quo* telah dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 01 Februari 2018 bertempat di KPKNL Jakarta III Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10 Jakarta Pusat. Namun sayangnya dimaksud BELUM LAKU (tidak ada peminatnya).
16. Namun demikian, meskipun objek lelang tersebut belum LAKU terjual, pelaksanaan lelang tersebut harus dinyatakan sah karena sudah memenuhi ketentuan yang berlaku, dan Tergugat I sah secara hukum untuk melakukan

Hal 26 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI

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

upaya eksekusi lelang ulang berikutnya melalui Turut Tergugat sampai objek lelang *a quo* laku terjual.

17. Dengan demikian dalil gugatan Penggugat yang intinya memohon untuk dilakukan pembatalan upaya lelang karena lelang dilakukan tanpa persetujuan Penggugat dan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana tertuang di dalam surat gugatan Penggugat, adalah dalil-dalil yang tidak didasari oleh dasar hukum yang benar dan kuat, sehingga menurut hemat kami tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut. Sebaliknya berdasarkan uraian yang dilandasi dengan dasar-dasar hukum yang kuat tersebut di atas, maka dapatlah ditarik kesimpulan bahwa upaya pelelangan oleh Tergugat I melalui perantara Kantor KPKNL Jakarta III (dhi. Turut Tergugat) adalah telah sah secara hukum.

Maka: Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan bahwa Eksepsi Turut Tergugat adalah tepat dan beralasan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;
4. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak dalil-dalil Penggugat untuk selebihnya;
3. Menyatakan upaya eksekusi lelang *a quo* adalah sah secara hukum;
4. Membebaskan Turut Tergugat dari segala biaya perkara yang timbul;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;
6. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan putusan tanggal 17 September 2018, Nomor 53/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Hal 27 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan eksepsi Turut Tergugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.936.000,- (sembilanratus tigapuluh enam ribu rupiah) ;

Membaca :

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa Penggugat pada tanggal 28 September 2018, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 17 September 2018 Nomor 53/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim tersebut.
2. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur, menerangkan bahwa pada tanggal 11 Oktober 2018 kepada Tergugat, pada tanggal 5 Oktober 2018 kepada Turut Tergugat telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut.
3. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 5 Oktober 2018, Terbanding semula Tergugat pada tanggal 12 Oktober 2018, Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 5 Oktober 2018, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 53/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim tanggal 17 September 2018 yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat pada tanggal 28 September 2018 ternyata telah diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai dengan cara dan persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa sampai pada saat Majelis hakim Tingkat Banding Musyawarah untuk memeriksa dan mengadili perkara A quo dalam tingkat banding Pembanding maupun Terbanding dan Turut Terbanding tidak mengajukan memori maupun kontra memori banding ;

Hal 28 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi dari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 53/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim tanggal 17 September 2018 yang dimohonkan banding, Majelis hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukumnya dalam eksepsi putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak menerima seluruh eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat dengan alasan segala kejadian yang dilakukan Penggugat mengikat perseroan dan pihak lain, serta gugatan Penggugat dinilai cukup jelas.

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan tersebut majelis hakim tingkat banding tidak sependapat, dengan alasan sebagai berikut:

- Pihak yang menggugat di dalam surat gugatan adalah Penggugat dalam kapasitasnya sebagai direktur perseroan (PT. MASDAR MEGA MAS).
- Surat kuasa yang diberikan kepada kuasa hukum bukan dari Penggugat tersebut melainkan pemberi kuasa adalah PT. MASDAR MEGA MAS sebagai badan hukum.
- Kemudian dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 16 tanggal 25 Pebruari 2009 yang mewakili perseroan yaitu : 1. Tuan Doktorandus Muhammad Romaylan Noor Hasibuan, (direktur) 2. Nyonya Sri Kuriyah (komisaris), 3. Nyonya Lolo Guria Agung (pemegang saham).

Ketiga hal tersebut tidak sinkron untuk dapat menggugat sebagai perseroan, maka seharusnya yang menjadi Penggugat adalah badan hukumnya dalam hal ini PT. MASDAR MEGA MAS.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, eksepsi 1 Tergugat dan Turut Tergugat harus dinyatakan dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan di dalam pertimbangan eksepsi di atas, gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formal gugatan, sehingga majelis hakim tingkat banding tidak mungkin dapat mempertimbangkan materi perkaranya, karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal 29 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah dikemukakan diatas dan juga dengan mengambil alih pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dianggap telah termuat dalam putusan ini, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 53/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim tanggal 17 September 2018 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dalam tingkat banding ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat, gugatannya dinyatakan tidak dapat diterima maka biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan dibebankan kepadanya ;

Memperhatikan ketentuan hukum berkenaan dengan pemeriksaan perkara ini antara lain Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, dan ketentuan HIR.

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat .
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 53/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim tanggal 17 September 2018 yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Kamis, 14 Februari 2019** oleh kami **ABID SALEH MENDROFA.,S.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **GATOT SUPRAMONO.,S.H.,M.Hum.** dan **H. EDWARMAN,S.H.** Hakim Tinggi masing - masing selaku Hakim

Hal 30 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota yang berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 23 Januari 2019, Nomor 26/Pen/Pdt/2019/PT.DKI telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin, 25 Februari 2019** dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta didampingi oleh : **DEWI RAHAYU.,S.H,M.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekar;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

GATOT SUPRAMONO.,S.H.,M.Hum

ABID SALEH MENDROFA.,S.H.

H. EDWARMAN.,S.H.

PANITERA PENGGANTI

DEWI RAHAYU.,S.H.M.H.

Rincian Biaya perkara :

| | |
|--------------------|----------------------|
| Materai | Rp. 6.000,- |
| Redaksi | Rp. 5.000,- |
| <u>Pemberkasan</u> | <u>Rp. 139.000,-</u> |
| Jumlah | Rp 150.000,- |

Hal 31 Put. No. 26/ Pdt/2019/PT.DKI