



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 10/Pdt.G/2021/PN.Pdg

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Padang Klas I.A yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**TISYA ALMIRA ROVILAYANI**, beralamat di Jalan Musyawarah 36 A, Ragunan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 03/DHS&P/SK/I/2021 tanggal 14 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT I**.

**ROSY FITRIYANI**, beralamat di jalan Pemuda no. 1, Padang, Sumatera Barat dalam hal ini bertindak selaku Direktur Utama PT. Sungai tanang Sinergi dan juga selaku Pribadi berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 02/DHS&P/SK/I/2021 tanggal 14 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai ..... **PENGUGAT II**

Keduanya memberikan kuasa khusus kepada :

1. **Dwi Heri Sulistiawan, S.H., M.H.,**
2. **Miko Kamal, SH., LL.M., Ph.D.,**
3. **Junri HM Sihite, S.H.**
4. **Iman Partaonan Hasibuan, SH.,**
5. **Grace Olivia Udiata, SH., MH.,**
6. **Hendrawan SH., MH.,**

Keenam orang tersebut Advokat pada *Law Office Dwi Heri Sulistiawan & Partners* beralamat di Sudirman Central Business, One Pacific Place 11<sup>th</sup> floor, Jl. Jend. Sudirman Kav.52-53, Jakarta Indonesia 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No 02/DHS&P/SK/I/2021 tanggal 14 Januari 2021 (Pengugat Ny. Rosy Fitriyani) yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang tertanggal 10 Februari 2021 dibawah Register No 94/PF.Pdt.II/2021/PN.Pdg

dan Surat Kuasa Khusus No 03/DHS&P/SK/I/2021 (Pengugat NN. Tisya Almira Roviliyani) tanggal 14 Januari 2021 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri dibawah Register No 95/PF.Pdt.II/2021/PN.Pdg tanggal 10 Februari 2021 selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**

### M E L A W A N

1. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)**, Jl. Rasuna Said No 3 Jati Baru Padang, Sumatera Barat, dengan ini memberikan kuasa khusus kepada :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. WILSON LIE SIMATUPANG, SH. MH
2. CIKO HADIANTONO, SH
3. AULIA ATZAL CHAIREZA, SH
4. SAPTA KRIDA NEGARA, SH. MH
5. ARFAN FERNANDO, SH
6. ADMIRAL CHATRA, SE. MM
7. ANGGUN STIVANNY, SE. MM
8. FAHRUR ROZI, SH

Kedelapan nya adalah Pegawai PT. Bank Tabungan Negara (persero), yang beralamat di Jl. Gajah Mada No 1 Jakarta Pusat Cq PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Padang yang beralamat di Jl. HR. Rasuna Said No 3 Padang, berdasarkan surat Kuasa Khusus No 15/Kuasa/LGD/2021 tanggal 9 Pebruari 2021 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang tanggal 23 Pebruari 2021 dibawah Register No 121/PF.Pdt/II/2021/PN.Pdg selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I

2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Padang (KPKNL Kota Padang) Jl. Perintis Kemerdekaan No 79 Jati Baru Kota Padang, dengan ini memberikan kuasa khusus kepada:

1. TIO SEREPINA SIAHAAN, SH. LLM
2. DIDIK HERIYANTO, SH. MM
3. EDY SUYANTO, SH. MM
4. SN. IRFANSYAH, SH. MH
5. KHOLIS ZAKWANI, SE
6. ZULFIKAR LUBIS, SH
7. ARIF P. SETYONO, SH
8. CHRIATIAN SH. LLM
9. NINA NUR UTAMI, SH. MH
10. ANDI SETYO DARMAWAN, SH. MH
11. TITES LARASATI, SH
12. AYU FITRIANA, SH
13. YURISTA VIPRIYANTI, ST

Ketiga belas orang ini adalah PNS pada Kementerian Keuangan RI Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Padang, berdasarkan surat kuasa Khusus Nomor SKU-86/MK.1/2021 tanggal 25 Pebruari 2021, selanjutnya disebut TERGUGAT II

3. Badan Pertanahan Nasional/Agraria & Tata Ruang Kota Padang (BPN/ATR Kota Padang) Jl.Ujung Gurun No 1 Purus Padang Barat Kota Padang, Sumatera Barat, dengan ini memberikan kuasa Khusus kepada :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. ADHE RIZAL, SH. MH
2. LUSIA AGUNG MEGAWATI, S.St
3. ARINI PUTRI LAURYA, SH
4. MARIO EKASAPUTRA
5. ELSI FITRIANINGSIH, SH. MKn
6. SRI SUNDARI, SH
7. RIZKY ARDHIANSYAH, SH

Ketujuh orang tersebut adalah PNS pada Kantor BPN Kota Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No / SK-13.71.600.13/II/2021 tanggal Pebruari 2021, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III

## Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 21 Januari 2021 dalam Register Nomor 10/Pdt.G/2021/PN. Pdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### DALAM POSITA

1. Bahwa PENGGUGAT I adalah salah satu pemilik tanah Sertifikat Hak Milik 3762/Kelurahan Koto Panjang, Gambar Situasi nomor 1851/2010 tanggal 11 Januari 2010 seluas 24.150 m2 yang terletak di Kelurahan Koto Panjang Ikua Koto Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang atas nama Penggugat II, EVALIA SHUFA MEILVIYANI, ALLYA FERLIYANI, KETTY KATALYA SHUFIYANI, Penggugat I, obyek dimaksud menjadi Jaminan Kredit dari Penggugat II dalam mendapatkan fasilitas Kredit Investasi dari Tergugat I untuk membiayai pembangunan Gedung Pertemuan Minangkabau Internasional Convention Center (MICC) berdasarkan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan akte nomor 212 yang dibuat dihadapan Notaris Hendri Final., SH tertanggal 30 Juli 2013 (**Bukti P-1**);
2. Bahwa Penggugat I bersama – sama dengan Penggugat II pada 30 Juli 2013 menandatangani akte nomor 216 tentang Kuasa Untuk Menjual dan Akte 225 tentang Surat Pelepasan Hak dihadapan Notaris Hendri Final, SH., notaris Padang, yang pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya menyepakati tentang memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menjual, memindah tangankan atau melepaskan hak atas obyek Sertifikat Hak Milik 3762/Kelurahan Koto Panjang, Gambar situasi nomor 1851/2010 tanggal 11 Januari 2010 seluas 24.150 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Koto Panjang Ikua Koto Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang, Sumatera Barat kepada pihak lain, yang mana Penggugat I pada saat itu berusia **17 tahun 8 bulan** atau belum cakap secara hukum dalam melakukan perbuatan hukum. **(Bukti P-2);**

3. Bahwa dalam rangka memenuhi ketentuan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan, Tergugat I mensyaratkan ketentuan - ketentuan guna memberikan jaminan pengikatan atas obyek jaminan maka Penggugat I dan Penggugat II sebagai pihak pemilik obyek jaminan menandatangani akte nomor 225 tertanggal 30 Juli 2013 dibuat oleh dan dihadapan Notaris Hendri Final, SH tentang Pernyataan Pelepasan Hak yang pada pokoknya diantaranya mengatur :

- Bahwa Pihak Pertama ( terdiri - Penggugat II secara Pribadi disetujui oleh suaminya Maulana Yusran, Allya Ferliyani disetujui oleh suaminya Dhanny Iskandar, Evalia Shufa Meilviyani disetujui oleh suaminya Mikail Madjid, dan Penggugat I sendiri), selaku pemilik **Melepaskan segala hak yang ada** atas Sertifikat Hak Milik 3762/Kelurahan Koto Panjang Ikua Koto, seluas 24.150 M<sup>2</sup>(dua puluh empat ribu seratus lima puluh meter persegi) Gambar Situasi nomor 1851/2010. Kepada Pihak Kedua (Penggugat II selaku direktur utama PT. Sungai Tanang Sinergi) dikarena uang dalam pembelian obyek dimaksud menggunakan uang Pihak Kedua.

Perjanjian mana ditandatangani Penggugat I dalam kapasitasnya selaku pemilik tanah SHM 3762 dalam keadaan belum cukup umur atau dibawah umur. **(Bukti P-3);**

4. Bahwa PENGGUGAT I sebagai orang awam tidak mengetahui syarat-syarat cakap atau tidaknya seseorang melakukan perbuatan hukum yakni penandatanganan Surat/dokumen **Akte Pelepasan segala hak yang ada dan Kuasa Menjual** atas Sertifikat Hak Milik 3762/Kelurahan Koto Panjang Ikua Koto, seluas 24.150 M<sup>2</sup>(dua puluh empat ribu seratus lima puluh meter persegi);
5. Bahwa TERGUGAT I sebagai pihak yang mengerti syarat-syarat seseorang dapat melakukan perbuatan hukum/cakap bertindak dalam hukum seyogianya menjelaskan kepada PENGGUGAT I tentang dapat atau tidaknya PENGGUGAT I untuk menandatangani sebuah akta atau dokumen dan/atau sebuah perjanjian, dan sepatutnya TERGUGAT I menolak ketika PENGGUGAT I melakukan penandatanganan surat/dokumen terkait **Pelepasan hak dan Kuasa Menjual** karena belum cakap bertindak dalam hukum/belum dewasa;
6. Bahwa, Pasal 330 KUHPdata “Seseorang dianggap sudah dewasa jika sudah berusia 21 tahun atau sudah (pernah) menikah” secara keperdataan dianggap telah cakap dalam melakukan perbuatan hukum adalah usia 21 (dua puluh satu) tahun, untuk itu dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

segala perbuatan hukum didalam maupun diluar pengadilan anak dibawah umur wajib diwakili/dampingi oleh orang tua atau walinya. **(Bukti P-4);**

7. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh PENGUGAT I yakni penandatanganan Surat/dokumen **Pelepasan segala hak dan Kuasa Menjual** atas Sertifikat Hak Milik 3762/Kelurahan Koto Panjang Ikua Koto, seluas 24.150 M2 (dua puluh empat ribu seratus lima puluh meter persegi) tidak sah dan Batal demi hukum, karena bertentangan dengan **Pasal 1446 KUH Perdata.**
8. Bahwa, menurut ahli hukum Putri Ayu Trisnawati, SH seorang pengacara senior dari Budiono & Rekan dalam tulisannya di sebuah jurnal pada 29 Januari 2020 mengulas tentang kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum sebagai berikut : Kecakapan bertindak maupun kewenangan bertindak, keduanya berkaitan dengan peristiwa melakukan tindakan hukum. Tindakan hukum merupakan peristiwa sehari-hari, dalam kehidupan bermasyarakat mengadakan hubungan dengan anggota masyarakat yang lain, Karena tindakan hukum merupakan tindakan yang sehari-hari dilakukan oleh manusia, maka perlu pengaturan tentang kecakapan dan kewenangan bertindak. Pasal 1329 KUH Perdata mengatakan bahwa pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali undang-undang menentukan lain. Karena membuat perjanjian adalah tindakan yang paling umum dilakukan oleh anggota masyarakat maka dari ketentuan tersebut bahwa semua orang pada dasarnya cakap untuk bertindak, kecuali undang-undang menentukan lain.

Orang yang dimaksud dalam kecakapan dalam bertindak sebagai subjek hukum, yaitu segala sesuatu yang menurut hukum mempunyai hak dan kewajiban sehingga memiliki kewenangan untuk bertindak. Berlakunya manusia sebagai pembawa hak (subjek hukum) mulai dari saat ia dilahirkan dan berakhir pada saat ia meninggal dunia. Seorang bayi yang masih dalam kandungan ibunya dapat dianggap telah dilahirkan bilamana kepentingan si anak menghendakinya, misalnya untuk menjadi ahli waris. Apabila si anak meninggal sewaktu dilahirkan maka ia dianggap tidak pernah ada berdasarkan Pasal 2 KUH Perdata. Untuk itu menurut

hukum, setiap orang dianggap cakap bertindak sebagai subjek hukum, kecuali oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap berdasarkan Pasal 1329 KUH Perdata.

Orang yang cakap adalah orang yang telah dewasa (telah berusia 21 tahun) dan berakal sehat, sedangkan orang yang tidak cakap adalah orang yang belum dewasa dan orang yang ditaruh di bawah pengampuan, yang terjadi karena gangguan jiwa. Kecakapan seseorang bertindak di dalam hukum atau untuk melakukan perbuatan hukum ditentukan dari telah atau belum seseorang tersebut dikatakan dewasa menurut hukum. Kedewasaan seseorang merupakan tolok ukur dalam menentukan apakah seseorang tersebut dapat atau belum dapat dikatakan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Kedewasaan seseorang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjuk pada suatu keadaan sudah/belum dewasanya  
seseorang menurut hukum untuk dapat bertindak di dalam  
hukum yang ditentukan dengan batasan umur.

Sehingga kedewasaan di dalam hukum menjadi syarat agar seseorang dapat dan boleh dinyatakan sebagai cakap bertindak dalam melakukan segala perbuatan hukum. Undang-undang menentukan tidak semua orang sebagai pendukung hukum (recht) adalah cakap (bekwaan) adalah kriteria umum yang di hubungkan dengan keadaan diri seseorang, sedangkan berwenang (bevoegd) merupakan kriteria khusus yang di hubungkan dengan suatu perbuatan atau tindakan tertentu. Seseorang yang cakap belum tentu berwenang tetapi yang berwenang sudah pasti cakap.

Undang-undang menentukan bahwa untuk dapat bertindak dalam hukum, seseorang harus telah cakap dan berwenang. Seseorang dapat di katakan telah cakap dan berwenang, harus memenuhi syarat-syarat yang di tentukan oleh Undang-undang yaitu telah dewasa, sehat pikirannya (tidak di bawah pengampuan) serta tidak Bersuami bagi wanita. Kecakapan bertindak merupakan kewenangan umum untuk melakukantindakan hukum. Setelah manusia dinyatakan mempunyai ke wenangan hukum maka selanjutnya kepada mereka diberikan kewenangan untuk melaksanakan hak dan kewajibannya.

9. Bahwa, kecakapan yang dimaksud dalam hal ini berarti wewenang pihak - pihak dalam perjanjian. KUHPerdara menentukan bahwa setiap orang dinyatakan cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Menurut **Pasal 1330 KUHPerdara**, orang-orang yang dinyatakan tidak cakap adalah mereka yang **Belum dewasa**, berarti mereka yang belum berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau belum menikah.

Syarat sah perjanjian memiliki 2 (dua) kategori, yakni:

1. Syarat subjektif
2. Syarat objektif.

Dari syarat sahnya perjanjian, yang termasuk ke dalam syarat subjektif adalah kesepakatan dan kecakapan para pihak. Sedangkan objek perjanjian dan sebab yang halal merupakan syarat objektif. Tidak dipenuhinya syarat sah perjanjian pada pokoknya dapat berakibat batal perjanjian. Namun, pembatalan perjanjian ini dibagi menjadi 2 (dua) berdasarkan kategori syarat sah perjanjian. Apabila para pihak tidak memenuhi syarat subjektif, maka konsekuensinya adalah perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan atau voidable. Artinya, salah satu pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan permohonan pembatalan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun jika para pihak tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut akan dianggap batal demi hukum atau null and void. Artinya, perjanjian ini dianggap tidak pernah ada sehingga tidak akan mengikat para pihak. **(Bukti P-5).**

10. Bahwa atas ketidaktahuan PENGUGAT I pada saat melakukan perbuatan hukum yakni menandatangani Surat/dokumen **Pelepasan segala hak dan Kuasa Menjual** atas Sertifikat Hak Milik 3762/Kelurahan Koto Panjang Ikua Koto, seluas 24.150 M2 (dua puluh empat ribu seratus lima puluh meter persegi) dimana PENGUGAT I pada 30 Juli 2013 masih berusia 17 tahun 8 bulan, maka oleh karena itu PENGUGAT I mengajukan Gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Padang;
11. Bahwa obyek Sertifikat Hak Milik nomor 3762/Kelurahan Koto Panjang atas nama Penggugat I, Penggugat II dkk yang menjadi obyek jaminan kredit sebagaimana surat persetujuan dari Tergugat I, surat nomor 05/PD.II/SP2/K/KI/I/2016 tanggal 28 Januari 2016 adalah masih hak milik Penggugat I & Penggugat II. Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan seharusnya memfasilitasi Penggugat II dalam melakukan balik nama dari atas nama ROSY FITRIYANI (Penggugat II), EVALIA SHUFA MEILVIYANI, ALLYA FERLIYANI, KETTY KATALYA SHUFIYANI, TISYA ALMIRA ROVILIYANI (Penggugat I) ke atas nama Penggugat II (PT. Sungai Tanang Sinergi) namun **belum** dilaksanakan sampai saat ini, untuk itu dan oleh karenanya kepemilikan obyek SHM 3762 adalah masih menjadi milik Penggugat I dkk sementara Akte 225 tentang Surat Pelepasan Hak dan Akte 216 tentang Surat Kuasa Menjual adalah cacat secara hukum karena ditanda - tangani oleh Penggugat I yang belum cukup umur harus dinyatakan batal. **(Bukti P-6).**
12. Bahwa Penggugat II adalah suatu badan hukum yang dibentuk berdasarkan **perturan perundang – undangan** yang berlaku, sebagaimana tertuang dalam akta pendirian nomor 21 tanggal 7 Nopember 2012 yang perubahan terakhirnya tertuang dalam akta nomor 1 tanggal 2 Agustus 2013 dan selain selaku direktur utama mewakili perseroan Penggugat II juga selaku pribadi merupakan salah satu pemilik aset jaminan berupa Sertifikat Hak Milik 3762/Kelurahan Koto Panjang, Gambar situasi nomor 1851/2010 tanggal 11 Januari 2010 seluas 24.150 m2 yang terletak di Kelurahan Koto Panjang Ikua Koto Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang, Sumatera Barat. **(Bukti P-7);**
13. Bahwa antara Penggugat II dengan Tergugat I mempunyai hubungan hukum diawali dengan disepakatinya Perjanjian Kredit Dengan Jaminan nomor 212 tertanggal 30 Juli 2013 dihadapan Notaris Hendri Final, SH, Notaris Padang yang pada pokoknya menyepakati Hak & Kewajiban masing – masing pihak, Pihak Tergugat I berkewajiban memberikan pinjaman sebesar Rp. 20.000.000.000,- ( dua puluh milyar rupiah) dengan jangka waktu 120 bulan atau 10 tahun mulai dari 30 Juli 2013 sampai dengan 30 Juli 2023 dan dapat diperpanjang dengan persetujuan Tergugat I namun demikian sejak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2016 Tergugat I menghentikan pengucuran kreditnya walaupun dari jumlah kredit yang dikucurkan baru mencapai Rp. 15.663.000.000,- (lima belas milyar enam ratus enam puluh tiga juta rupiah) sehingga atas kondisi tersebut tujuan penggunaan kredit dalam rangka membangun proyek gedung pertemuan terbesar di Padang yaitu Minangkabau Convention Center berhenti ditengah jalan. **(Bukti P-8).**

14. Bahwa Tergugat I & II, secara bersama – sama telah menyelenggarakan Lelang I (Pertama) pada 25 Nopember 2020 bertempat di Kantor Pengadilan Negeri /Pengadilan Hubungan Industrial dan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Padang Kelas I A, Jalan Khatib Sulaiman No. 80, Padang, Sumatera Barat dengan membuat pengumuman di website Lelang.co.id pada tanggal 18 Nopember 2020 dengan harga limit Rp. 43.091.700.000,- (empat puluh tiga milyar sembilan puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah) yang mana harga limit yang diberikan jauh dibawah harga yang dibuat oleh appraisal independen rekanan dari Tergugat I yaitu sebesar Rp. 83.581.800.000,- (delapan puluh tiga milyar lima ratus delapan puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah), dalam hal menentukan harga limit maka wajib berpedoman pada harga penilaian oleh penilai appraisal independen yang wajib ditaati oleh Tergugat I & Tergugat II selaku pihak perbankan pemegang hak tanggungan secara periodik dan pelaksana lelang, ketentuan tertuang dalam Peraturan Menteri Keuangan PMK 27/PMK.06/2016 Pasal 44 yang menyebutkan sebagai berikut :

“1). Penjual menetapkan harga limit berdasarkan :

- a. Penilaian oleh Penilai ;atau
- b. Penaksiran oleh penaksir

- 2). Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.”

Penggugat II secara periodik atas permintaan Tergugat I selalu melakukan penilaian obyek jaminan SHM 3762/Kel. Koto Panjang oleh appraisal independen, mulai 9 Maret 2015 dengan harga penilaian sebesar Rp. 64.793.700.000,- (enam puluh empat milyar tujuh ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah) dan 5 September 2017 dengan harga penilaian sebesar Rp. 83.581.800.000,- (delapan puluh tiga milyar lima ratus delapan puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) sedangkan untuk tahun 2019 harga penilaian mencapai Rp. 105.000.000.000,- (seratus lima milyar rupiah) sementara Tergugat I dan Tergugat II sejak Penggugat II mengajukan gugatan perlawanan dengan nomor perkara 205/Pdt.Bth/2019/PN. Pdng 15 Oktober 2019 (saat ini sedang dalam proses Kasasi) sampai dengan pelaksanaan lelang tidak pernah memberikan penjelasan secara transparan kepada Penggugat I dan II tentang dasar dari penentuan harga dalam menentukan harga limit lelang sebagaimana ketentuan dalam PMK





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27/PMK.06/2016.Tergugat I dan II diduga dengan sengaja menutup – nutupi penentuan harga limit yang menyalahi prosedur dan merugikan Penggugat I dan II selaku pemilik obyek lelang. **(Bukti P-9)**

15. Bahwa, undang – undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat 2 menyebutkan “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”

Penggugat II baik melalui kuasa hukumnya maupun langsung oleh Penggugat II mencoba memberikan alternatif solusi kepada Tergugat I agar diberikan kesempatan untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan berupa SHM 3762/Kel. Kota Panjang agar dapat memberikan keuntungan baik bagi Penggugat maupun bagi Tergugat I, namun tawaran solusi tersebut ditolak/tidak dihiraukan oleh Tergugat sehingga Lelang kedua tetap dilakukan dengan limit harga Rp. 30.900.000.000,- (tiga puluh milyar sembilan ratus juta rupiah) tidak menggunakan dasar harga limit dari sumber penilaian yang jelas dan transparan, harga limit tersebut jauh dibawah harga pasar yang ada pada saat itu, oleh karena kondisi pandemi covid 19 yang masih berlangsung maka tetap tidak ada peserta walaupun jika Tergugat I bisa menunda sampai waktu yang lebih baik, Penggugat II sebenarnya sudah ada pembeli yang potensial yang bersedia membeli dengan harga yang bagus. **(Bukti P-10).**

16. Bahwa atas tindakan Tergugat I & II , Penggugat II telah mengingatkan untuk menunda Lelang sementara waktu karena berbagai alasan diantaranya :

- Dalam situasi Pandemi Covid 19 maka akan mengalami kesulitan dalam mencari pembeli untuk itu mohon ditunda sementara waktu sampai dengan situasi membaik.
- Gugatan perlawanan (Derden Verzet ) yang dilakukan oleh Penggugat II sedang berjalan di pengadilan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap, final dan mengikat.
- Harga limit yang diberikan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak memenuhi azas – azas kepatutan dan kewajaran sebagaimana ketentuan PMK 27/PMK.06/2016 Pasal 44, oleh karenanya tindakan Tergugat I dan Tergugat II patut diduga adanya agenda kepentingan tertentu dengan melepaskan aset jaminan milik Penggugat I sekedar untuk menutupi tunggakan kredit Penggugat II tanpa mengikuti prosedur yang benar, transparan serta tanpa menghiraukan kerugian mendalam bagi Penggugat I & II selaku pemilik. Namun demikian Tergugat I, II dan III tetap meneruskan Lelang walaupun faktanya TIDAK ADA PESERTA LELANG. **(Bukti P-11)**

17. Bahwa, Tergugat I & II, secara bersama – sama pada faktanya tetap mengadakan Lelang II pada 29 Desember 2020, yang diadakan di Kantor Pengadilan Negeri /Pengadilan Hubungan Industrial dan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Padang Kelas I A, Jalan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khatib Sulaiman No. 80, Padang dan membuat pengumuman diwebsite Lelang.co.id pada tanggal 22 Desember 2020 dengan menurunkan harga limit menjadi Rp. 30.949.650.000,- (tiga puluh milyar sembilan ratus empat puluh sembilan juta enam ratus lima puluh ribu rupiah), harga limit lebih rendah 20 % dari Lelang I sehingga membuat kerugian Penggugat I & II lebih dalam lagi. **(Bukti P-12).**

18. Bahwa atas tindakan Tergugat I dan II dalam melakukan Lelang I & II, oleh Penggugat II telah mengingatkan dengan melayangkan surat, memohon kepada Tergugat I, II & III agar dapat menunda Lelang dan menunggu agar situasi Pandemi Covid - 19 membaik dahulu sehingga roda ekonomi dapat kembali berjalan sehingga mendapatkan pembeli dengan harga pembelian yang wajar namun demikian surat dari Penggugat II sama sekali tidak dihiraukan, lelang tetap dilaksanakan walaupun terbukti secara fakta tidak ada peserta lelang. **(Bukti P-13).**
19. Bahwa, Penggugat II melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang telah mendaftarkan gugatan perlawanan dengan nomor perkara 205/Pdt.Bth/2019 pada 20 Nopember 2019 terkait dengan keberatan atas penerbitan Penetapan nomor 33/Eks.HT/2019/PN.Pdg tertanggal 8 Nopember 2019 dan sampai saat ini sedang berproses di tingkat Kasasi , Penggugat II memohon kepada Tergugat I,II dan III dapat menghentikan dahulu Lelangnya untuk sementara waktu sehingga putusan gugatan perlawanan dari Penggugat II mempunyai kekuatan hukum mengikat. **(Bukti P – 14).**
20. Bahwa obyek SHM 3762 /Kel. Koto Panjang terkait dengan kasus pidana di Polda Sumbar atas kasus Lehar yang mengaku pemilik sah tanah seluas 765 Ha (tujuh ratus enam puluh lima) hektar di empat Kelurahan yakni, Kelurahan Dadok Tunggul Hitam, Kelurahan Bungo Pasang, Kelurahan Air Pacah dan Kelurahan Koto Panjang Ikur Koto, yang kesemuanya berada di Kecamatan Kota Tengah, Kota Padang, Sumatera Barat, yang dalamnya terdapat obyek SHM 3762/Kel. Koto Panjang. Menurut Lehar Kepemilikan tanahnya tersebut adalah sah berdasarkan pada dokumen – dokumen sebagai berikut :
  - Putusan Landraad Nomor 90 Tahun 1931, tanggal 16 Mei 1931;
  - Surat Ukur Nomor 30 Tahun 1917.
  - Penetapan Eksekusi Nomor 35 Tahun 1982, tanggal 1 Juli 1983;
  - Berita Acara Penyitaan Pengadilan Negeri Padang tanggal 15 Desember 1982;
  - Berita Acara Putusan Eksekusi Pengadilan Negeri Padang tanggal 4 Juli 1983;
  - Berita Acara Angkat Sita Surat Ukur Nomor 30 Tahun 1917 di Pengadilan Negeri Padang tanggal 26 Maret 2010;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Berita Acara Tunjuk Batas (Pengembalian Batas) Objek Eksekusi/Sita Tahan/Angkat Sita Perdata Nomor 90 Tahun 1931 Oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Padang tanggal 17 Maret 2016;
- Surat Ketua Pengadilan Negeri Padang nomor W3.U1/1777/HK.02/ III/2010 tanggal 23 Maret 2010;
- Surat Ketua Pengadilan Negeri Padang No. W3.U1.1874 HK.01.01/ III/2010 tanggal 30 Maret 2010;
- Surat Perintah dan Surat Tugas Ketua PN Padang Nomor. W3.U1/874/ HK.02/III/2016, tanggal 17 Maret 2016;
- Berita Acara Kesimpulan H. HENDRI D, SH selaku Jurusita Pengadilan Negeri Padang;
- Surat Ketua PN Padang No. W3.U1.998/HK.02/III/2016, tanggal 28 Maret 2016;
- Surat Ketua PN Padang Nomor W3.UI/1531/HK.02/PN.Pdg/ 2016 tanggal 8 Mei 2016;
- Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 114 K/TUN/2004 tanggal 06 Oktober 2006;
- Surat Kepala BPN Kota Padang No. 1568/13.71/XI/2017, tanggal 27 Nopember 2017;
- Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor : 15/Pdt.Bth/2018/PN.Pdg, tanggal 27 Agustus 2018;
- Putusan Banding Pengadilan Tinggi Padang No. 166/Pdt/2018/PT. PDG, tanggal 29 Januari 2019;
- Penetapan Pengadilan Negeri Padang No. 15/Pdt. Bth/2018/PN.Pdg, tanggal 14 Juni 2019; Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor : 218/Pdt. G/2019/PN. Pdg, tanggal 4 Mei 2020;
- Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor : 218/Pdt.G/2019/PN. Pdg, tanggal 4 Mei 2020.

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Yang mana saat ini sedang perkaranya sedang berproses dalam persidangan pidana di Pengadilan Negeri Padang atas nama Terdakwa Eko Posko Malla Askar, M Yusuf dan Yasri selaku Terdakwa dan pemilik lama tanah obyek jaminan SHM 3762/Kel. Koto Panjang yang bernama Thamrin Tanjung yang juga sebagai Direktur dalam perusahaan Penggugat II menjadi saksi dalam kasus pidana dimaksud. Atas dasar catatan, bukti dan informasi tersebut diatas maka seharusnya Tergugat III mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) atas SHM 3762/Kel. Koto Panjang dalam keadaan SENGKETA, SKPT merupakan syarat penting dalam pelaksanaan lelang barang jaminan yang berupa tanah dan bangunan sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 41 ayat (2) dan ayat (3). Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, untuk itu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tidak sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat III yaitu Kantor Pertanahan / Agraria Tata Ruang Kota Padang tidak memenuhi prosedur karena pada faktanya obyek SHM 3762/Kel. Koto Panjang masih tersangkut dalam sengketa kasus pidana dan perdata baik dalam perkara gugatan perlawanan dari Penggugat II yang masih berjalan maupun kasus perdata yang lain.

**(Bukti P-15)**

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat I & II mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Padang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memutuskan :

## **DALAM PETITUM:**

## **DALAM PROVISI :**

1. Memerintahkan kepada Tergugat I,II dan III untuk menghentikan sementara Lelang atas obyek jaminan sampai situasi Pandemi Covid - 19 sebagai Bencana Nasional Non Alam dinyatakan selesai oleh Pemerintah.
2. Jika Tergugat I,II dan III tetap melanjutkan Lelang, Maka agar Memerintahkan kepada Tergugat I & II untuk memperbaiki harga limit lelang sesuai dengan harga penilaian dari Penilai Independen yang ditunjuk bersama antara Penggugat II dengan Tergugat I sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT I & II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT I, II dan III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Akte nomor 216 tanggal 30 Juli 2013 dibuat oleh dan dihadapan notaris Hendri Final ., SH tentang Surat Kuasa Menjual adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
4. Menyatakan Akte nomor 225 tanggal 30 Juli 2013 dibuat oleh dan dihadapan notaris Hendri Final ., SH tentang Surat Pelepasan Hak adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I & II sebesar Rp. 105.000.000.000,- (seratus lima milyar rupiah)
6. Menyatakan batal dan tidak sah seluruh perjanjian yang ditanda tangani oleh Penggugat I pada tanggal 30 Juli 2013 dikantor Notaris Hendri Final., SH karena Penggugat I masih dibawah umur dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan Tidak Sah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tidak sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat III dalam rangka syarat untuk menyelenggarakan Lelang atas obyek jaminan Sertifikat Hak Milik nomor 3762 / Kel. Koto Panjang.
8. Menyatakan TERGUGAT I & II adalah TERGUGAT yang beriktikad buruk;
9. Menghukum TERGUGAT I & II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap hari secara tunai dan seketika apabila TERGUGAT I & II lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);
10. Membebankan biaya perkara ini kepada TERGUGAT I;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;
12. Menyatakan lelang atas obyek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik 3762/Kelurahan Koto Panjang, Gambar Situasi nomor 1851/2010 tanggal 11 Januari 2010 seluas 24.150 m2 yang terletak di Kelurahan Koto Panjang Iku Koto Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang atas nama Penggugat II, EVALIA SHUFA MEILVIYANI, ALLYA FERLIYANI, KETTY KATALYA SHUFIYANI, Penggugat I tidak dapat dilaksanakan.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap kuasanya di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bp. Reza Hilmawan Pratama, SH. M.Hum, Hakim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Pengadilan Negeri Padang, sebagai Mediator, dan berdasarkan Laporan Mediator upaya perdamaian tidak berhasil, sehingga dilanjutkan dengan acara pembacaan Gugatan.

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

JAWABAN TERGUGAT I ( BANK BTN)

## I. DALAM EKSEPSI

### A. EKSEPSI *LITIS PENDENTIS* / *AANHANGIG GEDING* / *SUB JUDICE*

#### GUGATAN PENGGUGAT SAMA DENGAN PERKARA YANG SAAT INI SEDANG DIPERIKSA DALAM TINGKAT KASASI DI MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA.

1. Bahwa TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima karena pokok gugatan dalam perkara ini sama dengan perkara yang saat ini sedang diperiksa dalam tingkat Kasasi Mahkamah Agung RI, hal ini berdasarkan sebagai berikut :

Nomor Perkara	PN Padang	PT Padang	MARI	Keterangan
205/Pdt.Bth/2019/PN.Pdg	Sudah diputus tanggal 15 Oktober 2020 berdasarkan Putusan PN Padang No. 205/Pdt.Bth/2019/PN.Pdg	Sudah diputus tanggal 2 Desember 2020 berdasarkan putusan PT Padang No. 242/PDT/2020/PT.Pdg	Proses	<u>Belum Inkracht</u>

2. Salah satu materi dalam perkara No. 205/Pdt.Bth/2019/PN.Pdg menyangkut dengan bantahan dari PENGGUGAT II mengenai TERGUGAT I yang telah mengadakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik No. 3762/Koto Panjang yang menjadi agunan/jaminan PENGGUGAT II dengan cara melalui perantara TERGUGAT II dan dalam petitumnya meminta lelang dimaksud tidak dapat dilaksanakan, hal mana materi ini kembali dipermasalahan oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatannya No. 10/Pdt.G/2021/PN.Pdg ini sebagaimana posisinya poin 14 s.d 19 padahal materi ini sedang dalam proses di Mahkamah Agung Republik Indonesia.
3. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Halaman 461, menyatakan bahwa apabila terdapat gugatan yang sama dengan gugatan di pengadilan lainnya, maka terhadap gugatan tersebut dapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan *eksepsi litis pendentis*, dimana tujuan dari *eksepsi litis pendentis* tersebut adalah untuk mencegah adanya putusan pengadilan yang saling bertentangan terhadap perkara yang sama. Doktrin M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, halaman 461 : “Sengketa yang digugat penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan. Disebut juga *eksepsi sub-justice* yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (*aanhangig*) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan (*under judicial concideration*).

4. Memperhatikan Yurisprudensi, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 28/Pdt.G/2012/PN.Dps tanggal 20 Maret 2013, Sumber Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, dimana Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan hal-hal sebagai berikut :

*“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari bukti T.19 (Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No.69/Pdt.G/2011/PN.AP. dan T.20(Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No. 75/Pdt.G/2012/PN.AP.) ternyata pihak-pihak yang tertera dan tercantum dalam perkara tersebut adalah sama dengan pihak-pihak tertera dan tercantum dalam perkara Aquo (PerkaraNo.28/Pdt.G/2012/PN.Dps), objek pun sama yaitu tentang saham milik PT. BaliBias Putih dan perjanjian kredit (pinjam uang) oleh PT. Bali Bias Putih khususnya perkara No.69/Pdt.G/2011/PN.AP. Perkara-perkara tersebut masih dalam taraf pemeriksaan tingkat Banding dan tidak dibantah oleh para Penggugat. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat oleh karena perkara No.69/Pdt.G/2011/PN.AP dan No.75/Pdt.G/2012/PN.AP masih dalam taraf pemeriksaan tingkat Banding, dan untuk menghindari adanya putusan yang tumpang tindih dan saling bertentangan dikemudian hari. Maka seharusnya para Penggugat menunggu dulu perkara-perkara tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap barulah mengambil langkah-langkah hukum selanjutnya. Oleh karena itu Eksepsi para Tergugat pada point 2 dapat dibenarkan dan diterima”.*

5. Bahwa oleh karena perkara tersebut masih tergantung pemeriksaannya dengan perkara terdahulu tersebut dengan demikian gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## B. EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS

1. Bahwa dalam perjanjian yang bersifat timbal balik, terdapat hak dan kewajiban pada masing-masing pihak, sehingga apabila salah satu pihak telah lebih dahulu melakukan wanprestasi (**PENGGUGAT II** telah wanprestasi sehingga kreditnya macet) maka sangat tidak relevan **PENGGUGAT II** sebagai pihak yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wanprestasi malah mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*. Hal mana akan mengusik dan melukai perasaan keadilan yang hidup dalam masyarakat.

2. Sebagaimana diketahui bahwa *exception non adimpleti contractus* dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing pihak 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 kewajiban dalam perjanjian (M. Yahya Harahap dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*", halaman 451 butir 5, *Exceptio Non Adimpleti Contractus*).
3. Bahwa dalam permasalahan yang dijadikan materi perlawanan perkara *a quo*, TERGUGAT I sudah melaksanakan kewajiban berdasarkan perjanjian kredit untuk keperluan PENGGUGAT II. Kewajiban PENGGUGAT II antara lain adalah melakukan setoran angsuran kredit secara rutin sesuai yang diperjanjikan. Apabila PENGGUGAT II tidak memenuhi kewajibannya menyetor angsuran kredit karena alasan apapun, hal tersebut sudah merupakan wanprestasi. Sesuai dengan catatan administrasi pada TERGUGAT I, diketahui **PENGUGAT II berada pada posisi kolektibilitas Macet** dan TERGUGAT I dengan itikad baik telah melakukan pembinaan baik secara lisan maupun tertulis, oleh karena itu PENGUGAT II terlebih dahulu menimbulkan kerugian bagi TERGUGAT I sehingga gugatan yang dilakukan oleh PENGUGAT sangatlah tidak berdasar.
4. Bahwa mengacu pada Perjanjian Kredit No. 212 tanggal 30 Juli 2013 dan Adendum atas Perjanjian Kredit Investasi No. 26A/PD.II/CSMU/KI/VI/2018 tanggal 29 Juni 2018 **bahwa jangka waktu kredit berakhir pada 30 Juli 2023.**
5. **Namun untuk jatuh tempo pembayaran kredit (bunga dan pokok kredit)** sebagaimana di atur dalam pasal 4 dan pasal 11 Perjanjian Kredit dan adendum atas Perjanjian Kredit No. 26A/PD.II/CSMU/KI/VI/2018 tanggal 29 Juni 2018 telah disebutkan:
  - a) **Pembayaran bunga harus dibayar setiap bulan** dan dibayarkan pada bulan yang bersangkutan dengan tenggang waktu sampai dengan akhir bulan dengan cara mendebet rekening tabungan TERGUGAT REKONVENSI / PENGUGAT II KONVENSI pada PENGUGAT REKONVENSI / TERGUGAT I KONVENSI.
  - b) Pembayaran pokok kredit dilakukan berdasarkan schedule :

Tahun	Pokok
2019	50.000.000



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020	1.200.000.000
2021	3.600.000.000
2022	7.200.000.000
2023	7.547.600.000
Total	19.597.600.000

6. Hal-hal sebagaimana poin 5 di atas tidak dilaksanakan oleh PENGUGAT II baik mengacu pada Perjanjian kredit No. 212 tanggal 30 Juli 2013 maupun addendum-addendurnya, sehingga sangat jelas dan berdasar bahwa PENGUGAT II telah melakukan perbuatan wanprestasi.
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka sangat berdasar hukum jika PENGUGAT dinyatakan telah dalam kondisi wanprestasi terlebih dahulu.
8. Bahwa berdasarkan butir 1 sampai dengan 7 di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar Gugatan PENGUGAT seluruhnya **dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*)**.

## C. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa sesuai **yurisprudensi** sebagaimana diputus dalam **Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974** bahwa : “Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima.” ;
2. Bahwa Prof Sudikno Mertokusumo, S.H., terkait pihak-pihak yang berperkara dalam sengketa perdata, menjelaskan bahwa sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak Penggugat yang mengajukan gugatan dan pihak Tergugat. Pihak-pihak tersebut merupakan pihak Materiil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan, tetapi sekaligus juga merupakan pihak Formil, karena merekalah yang beracara di muka pengadilan;
3. Oleh karena itu, selain pihak yang bertindak selaku Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga dengan pihak yang ditarik sebagai Tergugat harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. **M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Halaman 113**, menjelaskan : “*Kekeliruan dan*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*kesalahan dalam menarik orang sebagai Tergugat, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut dari kecacatan tersebut adalah gugatan harus dinyatakan tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / NO).” ;*

4. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam posita dan petitum perkara *aquo* telah secara nyata mendalilkan Akta Nomor 216 tanggal 30 Juli 2013 tentang Surat Kuasa Menjual dan Akta Nomor 225 tanggal 30 Juli 2013 tentang Surat Pelepasan Hak **yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Hendri Final,SH.** adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Bahwa selain petitum gugatan penggugat poin 3 dan poin 4 gugatannya, Penggugat juga meminta untuk menyatakan batal dan tidak sah seluruh perjanjian yang ditandatangani oleh PENGGUGAT I pada tanggal 30 Juli 2013 di kantor Notaris Hendri Final, SH. karena PENGGUGAT I masih dibawah umur dengan segala akibat hukumnya;
6. **Bahwa dalam gugatan *aquo* PARA PENGGUGAT tidak turut menarik Hendri Final,SH, Notaris Kota Padang walaupun PARA PENGGUGAT telah mendalilkan akta-akta notaril yang dibuat oleh Notaris Hendri Final,SH adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, hal ini menunjukan ketidak-kompetenan PARA PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan atas perkara *a quo*;**
7. Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT tidak turut menarik Hendri Final,SH, Notaris Kota Padang selaku pembuat akta-akta dalam perkara *a quo*, sehingga sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar Gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) atas alasan terpenuhinya eksepsi *Plurium Litis Consortium*.

## D. EKSEPSI *OBSCUR LIBEL*

### ✓ GUGATAN PENGGUGAT KABUR KARENA PENGGABUNGAN DUA PERMASALAHAN HUKUM YANG BERBEDA.

1. Bahwa dalam perkara ini PARA PENGGUGAT telah menyusun gugatannya secara tidak jelas sehingga maksud dari gugatan menjadi kabur, ketidakjelasan yang dimaksud diantaranya adalah PARA PENGGUGAT menggabungkan dua permasalahan hukum yang berbeda.
2. Bahwa setelah TERGUGAT I cermati gugatan PARA PENGGUGAT, terdapat beberapa permasalahan pokok sebagaimana dicantumkan dalam petitum PARA PENGGUGAT yaitu sebagai berikut:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PARA PENGGUGAT meminta agar TERGUGAT I, II dan III dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana petitumnya No. 2;
  - PARA PENGGUGAT meminta untuk menghentikan/ menyatakan tidak dapat dilakukan pelaksanaan lelang agunan yang terpasang Hak Tanggungan sebagaimana petitumnya No. 12;
3. Bahwa berdasarkan poin diatas terdapat beberapa permasalahan hukum yang mempunyai dasar hukum dan upaya hukum yang berbeda sehingga tidak dapat digabungkan salah satunya terkait pernyataan Perbuatan Melawan Hukum dalam jalur gugatan atau Penghentian Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan melalui Bantahan/Perlawanan;
4. Bahwa berdasarkan kaidah hukum yang terdapat pada Pasal 6 dan Pasal 20 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, memberi hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas alasan cidera janji (wanprestasi), makna menjual objek Hak Tanggungan atas alasan cidera janji sama artinya dengan melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan;
5. Bahwa salah satu poin dalam dalil gugatan PARA PENGGUGAT mempersalahkan masalah eksekusi atau pelaksanaan lelang agunan kredit PENGGUGAT 2 melalui TERGUGAT II, maka seharusnya PARA PENGGUGAT melakukan Perlawanan atau keberatan atas pelaksanaan eksekusi tersebut dan bukan berupa gugatan, sedangkan terhadap Perbuatan Melawan Hukum dari TERGUGAT I diajukan berupa gugatan. Dengan demikian oleh karena PARA PENGGUGAT menggabungkan permasalahan Perlawanan atau keberatan atas pelaksanaan lelang dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan, maka hal ini menjadikan gugatan penggugat tersebut tidak jelas dan tidak memenuhi formalitas penggabungan gugatan, karena ada beberapa permasalahan hukum yang mempunyai dasar hukum dan upaya hukum yang berbeda;
6. Bahwa berdasarkan butir 1 sampai dengan butir 5 di atas, terdapat kesalahan formalitas dalam gugatan, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERGUGAT Imohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).
- ✓ **GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA TIDAK JELASNYA DASAR HUKUM DALIL GUGATAN (RECHT GROND)**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum diantaranya apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu hal.
2. Berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUH Perdata, Perbuatan Melawan Hukum dapat lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau onrechtmatig (*unlawful*) :
  - Dalam bentuk pelanggaran pidana (*factum delictum*), atau;
  - Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*), atau;
  - Dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata
3. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam petitumnya poin 2 menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHP, tetapi didalam positanya PARA PENGGUGAT tidak mendalilkan dan tidak menjelaskan tentang Perbuatan Melawan Hukum mana yang dilakukan oleh TERGUGAT I.
4. Bahwa lebih lanjut, yang membuat gugatan PARA PENGGUGAT menjadi kabur yaitu disatu sisi PARA PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT I belum 100% mencairkan kredit yang berdampak pada belum selesainya bangunan Minangkabau Convention Center (vide posita poin 13) tetapi disisi lain PARA PENGGUGAT menuntut agar Perjanjian Kredit dibatalkan (vide petitum poin 6).
5. Bahwa saling bertentangnya posita dengan gugatan dimaksud menyebabkan gugatan PARA PENGGUGAT menjadi kabur.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka adalah sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar Gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia, di samping eksepsi-eksepsi di atas, TERGUGAT I dalam hal ini juga menyampaikan Jawaban Dalam Pokok Perkara atas Gugatan PARA PENGGUGAT. Pada Jawaban Dalam Pokok Perkara ini TERGUGAT I menyatakan menolak seluruh dalil PARA PENGGUGAT terkecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas dalam Jawaban Dalam Pokok Perkara ini.

### TENTANG HUBUNGAN PARA PIHAK DAN KONDISI KREDIT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT II adalah Direktur Utama dari PT. Sungai Tanang Sinergi yang mana PT. Sungai Tanang Sinergi merupakan DEBITUR Bank BTN KC Padang (TERGUGAT I) yang telah memperoleh fasilitas Kredit Investasi. Adapun susunan kepengurusan perusahaan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Sungai Tanang Sinergi No. 32 tanggal 10 April 2013 yang dibuat oleh Mansur Ishak, S.H., Notaris di Jakarta sebagai berikut:

- **Direktur Utama** : Rosy Fitriyani
- **Direktur** : Ketty Katalya Shufiyani
- **Direktur** : Thamrin Tanjung (Orang tua dari PARA PENGGUGAT

maupun orang tua dari pengurus PT. Sungai Tanang Sinergi yang lain yaitu Ketty Katalya Shufiyani, Allya Ferliyani dan Evalia Shufa Meilviyani)

- **Komisaris Utama** : Allya Ferliyani
- **Komisaris** : Evalia Shufa Meilviyani

2. Bahwa antara PENGGUGAT II dan TERGUGAT I telah sepakat untuk membuat / menandatangani perjanjian hutang piutang yaitu fasilitas kredit dalam bentuk **Pinjaman Kredit Investasi (KI) dengan Plafond sebesar Rp. 20.000.000.000,- (Dua Puluh Milyar rupiah)** yang dituangkan kedalam akta-akta sebagai berikut :

a. **Akta Perjanjian Kredit :**

- Akta Perjanjian Kredit Dengan Jaminan antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan PT. SUNGAI TANANG SINERGI No. 212 tanggal 30 Juli 2013, dibuat oleh dan dihadapan Hendri Final, SH. Notaris di Padang.

b. **Akta Perubahan / Addendum :**

- Akta Addendum Atas Perjanjian Kredit Investasi, terakhir dengan akta No. 26A/PD.II/CSMU/KI/2018 tanggal 29 Juni 2018 yang di *waarmerking* pada Notaris Indra Jaya, S.H.

c. **Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan:**

- Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan No. 213 tanggal 30 Juli 2013 antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan PT. SUNGAI TANANG SINERGI dibuat oleh dan dihadapan Hendri Final, SH. Notaris di Padang.

d. **Jaminan Hak Tanggungan :**

- **Sertifikat Hak Tanggungan No. 3446/2013 tanggal 3 September 2013** Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 770/2013 tanggal 15 Agustus 2013, yang dibuat oleh Hendri Final, SH. PPAT di Kota Padang, Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang dibebankan terhadap / atas :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebidang Tanah sesuai **Sertifikat Hak Milik No. 3762/KelurahanKoto Panjang, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 1851/2010 tanggal 11 Januari 2010, Luas 24.150 m<sup>2</sup>**, tercatat atas nama 1. ROSY FITRIYANI, 2. EVALIA SHUFA MEILVIYANI, 3. ALLYA FERLIYANI, 4. KETTY KATALYA SHUFIYANI, 5. TISYA ALMIRA ROVILIYANI, berikut bangunan yang sekarang ada diatas tanah tersebut dan/atau yang akan diadakan dikemudian hari, serta segala sesuatu yang akan didirikan diatas tanah tersebut, yang menurut sifatnya, penggunaannya dan menurut penetapan Undang-undang dapat dianggap sebagai benda tetap, terletak di Kelurahan Koto Panjang Ikua Koto, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat.

3. Bahwa fasilitas kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT II adalah fasilitas kredit dalam bentuk Pinjaman Kredit Investasi (KI) dengan jumlah pinjaman pokok sebesar Rp. 20.000.000.000,- (Dua Puluh Milyar Rupiah) untuk **jangka waktu kredit adalah selama 12 tahun (120 bulan) terhitung sejak tanggal 30 Juli 2013 s/d tanggal 30 Juli 2023.**
4. Bahwa PENGGUGAT II dalam perjalanan kreditnya telah beberapa kali tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana telah diperjanjikan yang mengakibatkan kolektibilitas kreditnya menurun dibuktikan dengan terbitnya beberapa kali Surat Peringatan, antara lain:
  - Surat Peringatan Nomor 257/PD.II/CMLU/VII/2015 tertanggal 8 Juli 2015;
  - Surat Peringatan Nomor 132/PD.II/HCLU/VII/2014 tertanggal 25 Juli 2015;
  - Surat Peringatan Nomor 170/PD.II/CMLU/VI/2015 tertanggal 23 Juni 2015;
  - Surat Peringatan Nomor 481/PD.II/CMLU/X/2017 tertanggal 28 Oktober 2017;
  - Surat Peringatan Nomor 542/PD.II/CMLU/XI/2017 tertanggal 28 November 2017;
  - Surat Peringatan Nomor 162/PD.II/CSMU/II/2019 tertanggal 25 Februari 2019;
5. Bahwa tidak hanya menerbitkan surat peringatan, TERGUGAT I sebagai Kreditur beritikad baik juga telah beberapa kali membantu dan mencari solusi atas permasalahan PENGGUGAT II dengan dilakukan beberapa kali restrukturisasi yang dituangkan dalam Addendum Perjanjian Kredit, namun PENGGUGAT II tetap tidak melaksanakan kewajibannya, addendum tersebut yakni:
  - Addendum atas Perjanjian Kredit Investasi (KI) No. 012/PD.II/CMLU/KI/III/2014 tanggal 3 Februari 2014 *waarmerking* Notaris Padang Indra Jaya ,SH;
  - Addendum atas Perjanjian Kredit Investasi (KI) No. 03/PD.II/CMLU/KI/I/2016 tanggal 28 Januari 2016 *waarmerking* Notaris Padang Indra Jaya ,SH;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Addendum atas Perjanjian Kredit Investasi (KI) No. 03/PD.II/CMLU/KI/I/2016 tanggal 28 Januari 2016 *waarmerking* Notaris Padang Indra Jaya ,SH;
  - Addendum atas Perjanjian Kredit Investasi (KI) No. 26A/PD.II/CSMU/KI/VI/2016 tanggal 29 Juni 2016 *waarmerking* Notaris Padang Indra Jaya ,SH
6. Bahwa lamanya penyelesaian kredit yang dilakukan PENGGUGAT II atas seluruh kewajibannya kepada TERGUGAT I melalui Surat Nomor 257/M/AMD-PDG/VI/2019 tanggal 18 Juni 2019 perihal Permohonan Sita dan Eksekusi Lelang Terhadap Hak Tanggungan membuat TERGUGAT I meminta bantuan Ketua Pengadilan Negeri Padang dalam hal *aanmaning*, sita dan eksekusi hak tanggungan;
7. Bahwa tidak adanya itikad baik PENGGUGAT II untuk melunasi kreditnya hingga bertahun-tahun tidak ada kejelasan atas hutang yang tidak terbayar maka TERGUGAT I memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Padang untuk melaksanakan Pelelangan Umum atas Agunan yang terpasang Hak Tanggungan namun PENGGUGAT II mengajukan bantahan atas upaya fiat eksekusi tersebut melalui bantahan Nomor 205/Pdt.Bth/2019/PN.Pdg *jo.* Nomor 242/PDT/2020/PT.Pdg yang saat ini sedang dalam proses kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia;
8. Bahwa menurut hemat kami dengan diajukannya lagi gugatan sebagaimana perkara *a quo*, **menunjukkan *unprofessional conduct* dari PARA PENGGUGAT, yang mana melakukan gugatan berulang dengan motif untuk menunda-nunda pelaksanaan eksekusi Lelang Hak Tanggungan;**

## TENTANG JAWABAN ATAS DALIL GUGATAN

9. Bahwa pada dalil gugatannya dapat ditarik kesimpulan bahwasanya PARA PENGGUGAT membenarkan telah terjadi suatu hubungan hukum antara PENGGUGAT 2 dengan TERGUGAT I yang menimbulkan perikatan.
10. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT dalam positanya poin 1 sampai dengan poin 10 yang mempermasalahkan terkait belum cukup umur atau dibawah umurnya PENGGUGAT I dengan alasan sebagai berikut:
- a. Bahwa tidak benar dan haruslah ditolak dalil posita PARA PENGGUGAT tentang permasalahan terkait belum cukup umurnya PENGGUGAT I dalam menandatangani Akta Nomor 216 tanggal 30 Juli 2013 tentang Surat Kuasa Menjual dan Akta Nomor 225 tanggal 30 Juli 2013 tentang Surat Pelepasan Hak.
  - b. Dalam penandatanganan kedua akta tersebut, tidak hanya ditandatangani oleh PENGGUGAT I saja, **melainkan juga ditandatangani dengan itikad baik oleh saudara dari PENGGUGAT I yaitu atasnama Rosy Fitriyani, Ketty Katalya**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Shufiyani, Allya Ferliyani dan Evalia Shufa Meilviyani dan dibuat dihadapan Notaris yang berkompeten dan profesional dibidangnya. Atas dasar tersebut, jikapun dikemudian hari timbul permasalahan atas akta tersebut harusnya yang dimintai pertanggungjawaban adalah Notaris selaku pembuat Akta ataupun Saudara-saudara dari PENGUGAT I dan bukannya kepada TERGUGAT I.

- c. Selain hal tersebut di atas, patut dipertanyakan bahwa setelah pencairan kredit dinikmati PARA PENGUGAT kenapa baru sekarang (setelah 7 tahun lebih akta tersebut dibuat) dipermasalahkan oleh PENGUGAT I ?? bukannya di akta tersebut juga sudah ditandatangani oleh saudara-saudara dari PENGUGAT I yang termasuk juga didalamnya PENGUGAT II. Harusnya jika memang dipermasalahkan, Saudara-saudara dari PENGUGAT I juga ikut dijadikan pihak Tergugat dalam perkara ini.
- d. Bahwa terlepas dari pada itu, sebenarnya PT. Sungai Tanang Sinergi ini merupakan perusahaan keluarga. Hal tersebut terlihat dari kepengurusan dan kepemilikan saham memiliki hubungan darah yakni orangtua – anak sehingga tidak dapat dipungkiri faktanya dalam penandatanganan akta-akta dimaksud orangtua PENGUGAT I (Thamrin Tanjung) sekaligus pengurus/pemegang saham perusahaan telah mengetahui perbuatan hukum yang dilakukan Pengugat I, **sehingga atas dasar ini dalil pengugat poin 6 gugatannya dapat dibantah karena faktanya perbuatan hukum yang dilakukan PENGUGAT I telah diwakili/didampingi oleh orang tua yang bersangkutan a.n Thamrin Tanjung yang merupakan Direktur pada PT. Sungai Tanang Sinergi yang ikut hadir juga pada saat akta tersebut dibuat pada tanggal 30 Juli 2013 bahkan juga dihadiri dan ditandatangani oleh Saudara-saudara dari PENGUGAT I termasuk didalamnya juga terdapat PENGUGAT II.**
- e. Atas dasar poin a sampai d di atas, Akta Nomor 216 tanggal 30 Juli 2013 tentang Surat Kuasa Menjual dan Akta Nomor 225 tanggal 30 Juli 2013 tentang Surat Pelepasan Hak tersebut tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- f. **Terlepas dari hal itu Sdri. TISYA ALMIRA ROVILAYANI/PENGUGAT I tidak ikut serta dalam penandatanganan Perjanjian Kredit sehingga tidak menghapus kewajiban hutang PT. SUNGAI TANANG SINERGI kepada BANK BTN/TERGUGAT I;**
11. Bahwa terkait posita gugatan PARA PENGUGAT poin 8 yang mana mencatut sebuah jurnal yang mengatasnamakan Putri Ayu Trisnawati,S.H sebagai seorang Ahli Hukum dan seorang Pengacara Senior kami minta untuk dapat dikesampingkan oleh Majelis Hakim karena :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. TERGUGAT I mencoba mencari informasi terhadap yang bersangkutan dan didapati informasi bahwa berdasarkan Curriculum Vitae (CV) nya, yang bersangkutan baru menempuh dan memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Jember pada tahun 2015 dan Menempuh Pendidikan Khusus Profesi Advokat pada tahun 2017

sumber: <https://pdb-lawfirm.id/putri-ayu-trisnawati-s-h/> ;

- b. Terkait tulisan dari Putri Ayu Trisnawati, S.H yang diklaim PARA PENGGUGAT sebagai ahli hukum dan pengacara senior yang disadur oleh PARA PENGGUGAT pada posita poin 8nya yaitu *"Kecakapan bertindak maupun kewenangan bertindak, keduanya berkaitan dengan peristiwa melakukan tindakan hukum...."* setelah kami telusuri ternyata tulisan dimaksud juga terdapat dalam Buku yang ditulis oleh Prof. Dr. Ade Maman Suherman, S.H dan J. Satrio S.H yang berjudul Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur)

Sumber:

[https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiV7O\\_awMXvAhVwIbcAHYAyMDU4QFjAAegQIAhAD&url=https%3A%2F%2Fputusan3.mahkamahagung.go.id%2Fstatement%2Fdownload\\_file%2F11e939b38021caac93cf313734343332%2Fpdf.html&usg=AOvVaw3nnGhXj-vzlvDYJHuXWy-H](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiV7O_awMXvAhVwIbcAHYAyMDU4QFjAAegQIAhAD&url=https%3A%2F%2Fputusan3.mahkamahagung.go.id%2Fstatement%2Fdownload_file%2F11e939b38021caac93cf313734343332%2Fpdf.html&usg=AOvVaw3nnGhXj-vzlvDYJHuXWy-H)

sehingganya patut diragukan kompetensi dari ahli hukum yang dijadikan pedoman oleh PARA PENGGUGAT.

12. Bahwa TERGUGAT I merupakan lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit kepada PENGGUGAT II (PT. Sungai Tanang Sinergi) sehingga sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar dalil gugatan Penggugat poin 11 yang menyatakan TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan seharusnya memfasilitasi PENGGUGAT II dalam melakukan balik nama Sertipikat.
13. Bahwa tidaklah ada kewajiban TERGUGAT I untuk melakukan balik nama sertipikat yang menjadi agunan, Pada faktanya Sertipikat yang menjadi objek agunan dalam perjanjian kredit telah terpasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sehingga TERGUGAT I berhak untuk memohonkan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Padang;
14. Bahwa TERGUGAT I membantah dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT poin 12 dan 13 terkait tidak dicairkannya seluruh fasilitas kredit karena telah sesuai dengan pasal 7 Perjanjian Kredit yang mana telah juga dibahas dalam jawab jinawab Perkara Bantahan Nomor 205/Pdt.Bth/2019/PN.Pdg jo. Nomor 242/PDT/2020/PT.Pdg yang saat ini sedang dalam proses kasasi yang kami jelaskan lagi sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai Pasal 7 Akta Perjanjian Kredit Dengan Jaminan No. 212 tanggal 30 Juli 2013, dibuat oleh dan dihadapan Hendri Final, SH. Notaris di Padang terkait persyaratan penarikan kredit dapat berpedoman pada pasal 7 poin (d) dan poin (e), yaitu :

- d. Bank berhak untuk tidak mencairkan/menunda penarikan atas prestasi proyek, dengan pertimbangan keamanan dan/atau diakibatkan adanya syarat dan kondisi yang diminta Bank belum dipenuhi, dan
- e. Kelonggaran Tarik kredit dapat dibatalkan sewaktu-waktu oleh bank atau dibatalkan secara otomatis oleh Bank apabila kondisi kolektibilitas Debitur (*incasu* PENGUGAT II) menurun menjadi kurang lancar;

- Sehingga dalil PARA PENGUGAT dalam gugatannya poin 13 hanyalah dalil-dalil yang tidak berdasar dan haruslah ditolak.

15. Bahwa TERGUGAT I membantah dalil gugatan PARA PENGUGAT poin 14 dimana PARA PENGUGAT keliru menyatakan TERGUGAT I & TERGUGAT II secara bersama-sama telah menyelenggarakan Lelang I (Pertama) pada 25 November 2020 bertempat di kantor Pengadilan Negeri/Pengadilan Hubungan Industrial dan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Padang Kelas I A, padahal dalam hal ini Pengadilan Negeri Padang-lah selaku Pemohon Lelang sebagai salah satu rentetan upaya tindak lanjut dari Surat Permohonan Nomor 257/M/AMD-PDG/VI/2019 tanggal 18 Juni 2019 perihal Permohonan Sita dan Eksekusi Lelang Terhadap Hak Tanggungan, TERGUGAT I meminta bantuan Ketua Pengadilan Negeri Padang dalam hal *aanmaning*, sita dan eksekusi hak tanggungan atas objek *a quo*;

16. Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan yang dilakukan TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu ketentuan pada Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan).

Pasal 6 UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

*“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.”*

17. Bahwa selain ketentuan peraturan perundang-undangan, TERGUGAT I telah memenuhi syarat legalitas formal subjek dan objek lelang ke KPKNL Padang sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang bunyinya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Pasal 12:

*"Kepala KPKNL/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".*

18. Bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tercantum janji-janji yang salah satunya mengenai hak pemegang Hak Tanggungan untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.

## Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan:

*"Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji."*

19. Bahwa di dalam Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", sehingga Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sesuai dengan ketentuan pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UU Hak Tanggungan.

## Pasal 14 UU Hak Tanggungan:

*"(1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

*(2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".*

*(3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."*

20. Bahwa terkait dengan harga limit lelang yang dipermasalahkan PARA PENGGUGAT, Penentuan harga limit lelang oleh Ketua Pengadilan Negeri Padang telah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan dilakukan oleh penilai appraisal independen (pihak eksternal) sesuai dengan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27/PMK.06/2016.
21. Bahwa Penetapan harga limit lelang pertama oleh Ketua Pengadilan Negeri Padang berdasarkan Nilai Pasar (*Market Value*) yang dikeluarkan oleh penilai appraisal independen Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Rachmat MP & Rekan tertanggal 18 Agustus 2020 adalah seharga Rp. 43.091.700.000,- (empat puluh tiga milyar Sembilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah) sehingga dalil posita PARA PENGGUGAT yang menyatakan penetapan harga limit yang menyalahi prosedur dapat terbantahkan;
22. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT poin 15 yang menyatakan “Bahwa, undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat 2 “Atas kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak” Penggugat II baik melalui kuasa hukumnya maupun langsung oleh Penggugat II mencoba memberikan alternative solusi kepada Tergugat I..... dst”;
23. Bahwa atas dalil sebagaimana diatas, TERGUGAT I telah berulang kali memberikan waktu dan kesempatan kepada PENGGUGAT 2 setelah dilakukannya pembinaan baik Surat-surat peringatan maupun addendum perjanjian kredit (sebagaimana poin 4 dan 5 Jawaban dalam pokok perkara ini) untuk menyelesaikan kewajibannya secara sukarela dengan mencari investor ataupun pembeli agar didapat harga tertinggi namun hingga samapi saat ini tidak pernah terealisasi, dan hanya janji manis belaka dari PENGGUGAT 2 saja, sehingga TERGUGAT I berkewajiban dalam rangka menjamin pengembalian uang negara yang telah disalurkan kepada PENGGUGAT 2 dalam bentuk kredit sesegera mungkin melanjutkan proses eksekusi objek jaminan kredit melalui Permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Padang;
24. Bahwa dalam Penetapan harga limit lelang kedua, Ketua Pengadilan Negeri Padang sebagai Pemberi Tugas dalam melakukan penilaian asset objek *a quo*, menugaskan penilai appraisal independen Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Rekan dengan hasil penilaian tertanggal 8 Desember 2020 berdasarkan Nilai Likuidasi (*Liquidation Value*) yang dikeluarkan adalah seharga Rp. 30.949.650.000,- (Tiga Puluhan Milyar Sembilan Ratus Empat Puluhan Sembilan Juta Enam Ratus Lima Puluhan Ribu Rupiah) sehingga dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT yang menyatakan penetapan harga limit yang menyalahi prosedur dapat terbantahkan dan harusnya ditolak;
25. Bahwa TERGUGAT I juga menolak dalil PARA PENGGUGAT yang mengaitkan penundaan lelang dengan situasi kondisi pandemi Covid-19, dikarenakan PENGGUGAT 2 telah melakukan wanprestasi jauh sebelum terjadinya kondisi Covid-19 sehingga tidaklah relevan mengaitkannya dengan situasi Pandemi Covid 19 saat ini.

Selain itu, Pemerintah juga telah mengatur mengenai kategori debitur-debitur mana saja yang mendapatkan restrukturisasi kredit atas kondisi pandemi ini yang mana PENGGUGAT II tidak termasuk dalam kategori dimaksud.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika pandemi Covid-19 dijadikan alasan, maka akan menjadi preseden buruk bagi kreditur apabila semua debitur macet yang ada di Negeri ini menjadikan pandemi Covid-19 sebagai alasan macetnya kredit yang bersangkutan di Lembaga Perbankan ataupun Lembaga Pembiayaan lainnya.

26. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT poin 16 sampai dengan poin 20 dimana dalil-dalil yang disampaikan PARA PENGGUGAT hanya alasan-alasan yang digunakan untuk menunda pelaksanaan eksekusi objek yang telah terpasang Hak Tanggungan sehingga sudah sepatutnya kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk tidak menanggapinya;
27. Terkait dengan objek sengketa yang dihubungkan dengan kasus pidana Lehar yang mengaku sebagai pemilik sah atas tanah seluas 765 Ha di empat Kelurahan di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang, dimohon agar Majelis Hakim mengesampingkan dalil PARA PENGGUGAT ini mengingat pada proses lelang sebelumnya telah terbit Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari TERGUGAT III atas objek sengketa dimaksud dan tidak terdapat keterangan mengenai kasus pidana yang disampaikan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana Posisinya poin 20 dan sudah ramai juga dipemberitaan mass media bahwa Sdr. Lehar telah meninggal dunia serta pada pemberitaan disebutkan bahwa Polda Sumbar menghentikan penyelidikan dan penyidikan Laporan yang dibuat oleh Kaum Maboet MKW Lehar.
28. Bahwa fakta hukum dan bukti yang diajukan PARA PENGGUGAT dapat dibantah/disanggah dengan fakta dan bukti yang dimiliki oleh TERGUGAT I sehingga PARA PENGGUGAT yang seharusnya tunduk dan patuh terhadap ketentuan dan peraturan yang berlaku sebagaimana telah dituangkan juga didalam Perjanjian Kredit antara PENGGUGAT II dengan TERGUGAT I serta menerima bahwa prosedur Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilakukan oleh Tergugat melalui KPKNL yang dilakukan sudah benar dan sesuai ketentuan.
29. Bahwa menurut hemat TERGUGAT I, Gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT merupakan gugatan yang mengada-ada yang hanya bertujuan untuk menunda proses eksekusi lelang Hak Tanggungan melalui KPKNL (TERGUGAT II) padahal sangat jelas ketentuan yang diatur dalam Pasal 14 ayat 1 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang hanya dapat dilakukan apabila terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitur/suami atau istri debitur/tereksekusi.
30. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas petitum PARA PENGGUGAT poin 5 yang meminta agar TERGUGAT I dihukum membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp 105.000.000.000,- (seratus lima milyar rupiah) karena didalam posisinya, PARA PENGGUGAT sama sekali tidak memberikan penjelasan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai dasar kenapa TERGUGAT I harus dihukum membayar ganti rugi dengan angka yang sangat fantastis tersebut. Sehingga petitum dimaksud sungguh sangat tidak berdasar dan sangat mengada-ngada.

31. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas petitum PARA PENGGUGAT poin 9 yang meminta agar TERGUGAT I membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap hari secara tunai dan seketika apabila TERGUGAT I lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

**Petitum PARA PENGGUGAT poin 9 ini adalah petitum yang sangat mengada-ngada dan terlihat jelas bahwa pengetahuan hukum PARA PENGGUGAT sangat dangkal dan kurang membaca (*upgrade knowledge*).**

Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1172K/Pdt/2005 disampaikan bahwa : *“bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, judex facti tidak salah menerapkan hukum/melanggar hukum yang berlaku, apalagi keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi. Namun tentang amar pembayaran uang denda sebesar Rp 100.000,- setiap hari bila Tergugat lalai menjalankan putusan tersebut harus ditiadakan, karena pada hakekatnya hukuman tersebut merupakan hukuman pembayaran uang paksa/dwangsom yang menurut Pasal 611 a ayat (1) kalimat terakhir B.Rv, lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan (misalnya dengan upaya paksa/eksekusi)”*

Sedangkan dalam petitum gugatan PARA PENGGUGAT mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang sebagaimana petitum angka 5 gugatannya sehingga sudah selayaknya permohonan PARA PENGGUGAT terkait uang paksa ini ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I mohon agar seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## DALAM REKONVENSI

1. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGGUGAT REKONVENSI / TERGUGAT I KONVENSI yang telah dikemukakan dalam Konvensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara juga termasuk dalam Rekonvensi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini.

2. Bahwa TERGUGAT I KONVENSI sekarang menjadi PENGGUGAT REKONVENSI dan PENGGUGAT 2 KONVENSI sekarang menjadi TERGUGAT DALAM REKONVENSI.
3. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI secara hukum adalah berkedudukan selaku Kreditur yang beritikad baik "*te goeder throw*" yang dengan mempertimbangkan TERGUGAT REKONVENSI membutuhkan kredit dengan syarat-syarat yang telah ditentukan.
4. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI menolak seluruh dalil TERGUGAT REKONVENSI, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT REKONVENSI.
5. Bahwa pada dasarnya telah terjadi hubungan hukum hutang-piutang antara TERGUGAT REKONVENSI (selaku Debitur) dengan PENGGUGAT REKONVENSI (selaku Kreditur) dalam bentuk Pinjaman Kredit Investasi sebesar Rp 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) dalam jangka waktu kredit adalah selama 12 tahun (120 bulan) terhitung sejak tanggal 30 Juli 2013 s/d tanggal 30 Juli 2023 yang dituangkan ke dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Jaminan antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan PT. SUNGAI TANANG SINERGI No. 212 tanggal 30 Juli 2013, dibuat oleh dan dihadapan Hendri Final, SH. Notaris di Padang dan Addendum atas Perjanjian Kredit Investasi terakhir dengan akta No. 26A/PD.II/CSMU/KI/2018 tanggal 29 Juni 2018 yang di *waarmerking* pada Notaris Indra Jaya, S.H.
6. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI telah berulang kali tidak memenuhi prestasinya dalam pembayaran angsuran pokok maupun bunga yang wajib dilakukan kepada PENGGUGAT REKONVENSI selaku Kreditur sebagaimana dapat dilihat dan dibuktikan dengan adanya surat-surat peringatan serta salinan rekening koran TERGUGAT REKONVENSI yang menunjukkan tidak adanya pembayaran;
7. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI dalam perjalanan kreditnya telah beberapa kali tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana telah diperjanjikan yang mengakibatkan kolektibilitas kreditnya menurun dibuktikan dengan terbitnya beberapa kali Surat Peringatan, antara lain:
  - Surat Peringatan Nomor 257/PD.II/CMLU/VII/2015 tertanggal 8 Juli 2015;
  - Surat Peringatan Nomor 132/PD.II/HCLU/VII/2014 tertanggal 25 Juli 2015;
  - Surat Peringatan Nomor 170/PD.II/CMLU/VI/2015 tertanggal 23 Juni 2015;
  - Surat Peringatan Nomor 481/PD.II/CMLU/X/2017 tertanggal 28 Oktober 2017;
  - Surat Peringatan Nomor 542/PD.II/CMLU/XI/2017 tertanggal 28 November 2017;
  - Surat Peringatan Nomor 162/PD.II/CSMU/II/2019 tertanggal 25 Februari 2019;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa tidak hanya menerbitkan surat peringatan, PENGUGAT REKONVENSI sebagai Kreditur beritikad baik telah beberapa kali membantu dan mencari solusi atas permasalahan TERGUGAT REKONVENSI dengan dilakukan beberapa kali restrukturisasi yang dituangkan dalam Addendum Perjanjian Kredit **namun TERGUGAT REKONVENSI tetap tidak melaksanakan kewajibannya**, addendum tersebut yakni:

- Addendum atas Perjanjian Kredit Investasi (KI) No. 012/PD.II/CMLU/KI/III/2014 tanggal 3 Februari 2014 *waarmerking* Notaris Padang Indra Jaya ,SH;
- Addendum atas Perjanjian Kredit Investasi (KI) No. 03/PD.II/CMLU/KI/I/2016 tanggal 28 Januari 2016 *waarmerking* Notaris Padang Indra Jaya ,SH;
- Addendum atas Perjanjian Kredit Investasi (KI) No. 03/PD.II/CMLU/KI/I/2016 tanggal 28 Januari 2016 *waarmerking* Notaris Padang Indra Jaya ,SH;
- Addendum atas Perjanjian Kredit Investasi (KI) No. 26A/PD.II/CSMU/KI/VI/2016 tanggal 29 Juni 2016 *waarmerking* Notaris Padang Indra Jaya ,SH

9. Bahwa atas tidak dipenuhinya prestasi oleh TERGUGAT REKONVENSI, TERGUGAT REKONVENSI dikategorikan telah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana diatur didalam ketentuan KUHPerdata maupun yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit antara TERGUGAT REKONVENSI dengan PENGUGAT REKONVENSI;

Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata :

- 1)Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan yang digariskan Pasal 1320 KUH Perdata;
  - 2)Salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*;
  - 3)Wanprestasi terjadi apabila debitur:
    - a. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
    - b. **Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau**
    - c. **Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.**
10. Bahwa menunjuk Perjanjian Kredit No. 212 tanggal 30 Juli 2013 Pasal 13 Ketentuan Umum Mengenai Kewajiban Pembayaran Poin 1. Debitur wajib membayar:
- a. **Bunga atas kredit;**
  - b. **Angsuran kredit;**
  - c. Provisi;
  - d. Biaya-biaya lain .....(dst);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa mengacu pada Perjanjian Kredit No. 212 tanggal 30 Juli 2013 dan Adendum atas Perjanjian Kredit Investasi No. 26A/PD.II/CSMU/KI/VI/2018 tanggal 29 Juni 2018 **bahwa jangka waktu kredit berakhir pada 30 Juli 2023.**

12. **Namun untuk jatuh tempo pembayaran kredit (bunga dan pokok kredit)** sebagaimana di atur dalam pasal 4 dan pasal 11 Perjanjian Kredit dan adendum atas Perjanjian Kredit No. 26A/PD.II/CSMU/KI/VI/2018 tanggal 29 Juni 2018 telah **disebutkan :**

c) **Pembayaran bunga harus dibayar setiap bulan** dan dibayarkan pada bulan yang bersangkutan dengan tenggang waktu sampai dengan akhir bulan dengan cara mendebet rekening tabungan TERGUGAT REKONVENSI / PENGGUGAT II KONVENSI pada PENGGUGAT REKONVENSI / TERGUGAT I KONVENSI.

d) Pembayaran pokok kredit dilakukan berdasarkan schedule :

Tahun	Pokok
2019	50.000.000
2020	1.200.000.000
2021	3.600.000.000
2022	7.200.000.000
2023	7.547.600.000
Total	19.597.600.000

13. Hal-hal sebagaimana poin 12 di atas tidak dilaksanakan oleh TERGUGAT REKONVENSI baik mengacu pada Perjanjian kredit No. 212 tanggal 30 Juli 2013 maupun addendum-addendusnya, sehingga sangat jelas dan berdasar bahwa TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan perbuatan wanprestasi, **sehingga permintaan TERGUGAT REKONVENSI untuk ditangguhkan pelaksanaan eksekusi sangat tidak berdasar dan haruslah ditolak.**

14. Lebih lanjut Pasal 16 Akta Perjanjian Kredit Dengan Jaminan No. 212 tanggal 30 Juli 2013, disebutkan bahwa apabila debitur (TERGUGAT REKONVENSI) lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada Bank (selaku Kreditur), maka Kreditur berhak mengakhiri jangka waktu kredit tersebut dan karenanya BANK berhak untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang Debitur (TERGUGAT REKONVENSI);

15. Bahwa lamanya penyelesaian kredit yang dilakukan TERGUGAT REKONVENSI atas seluruh kewajibannya kepada PENGGUGAT REKONVENSI melalui Surat Nomor 257/M/AMD-PDG/VI/2019 tanggal 18 Juni 2019 perihal Permohonan Sita dan Eksekusi Lelang Terhadap Hak Tanggungan, PENGGUGAT REKONVENSI meminta bantuan Ketua Pengadilan Negeri Padang dalam hal *aanmaning*, sita dan eksekusi hak tanggungan;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa dalam perjalanan eksekusi objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Padang, TERGUGAT REKONVENSI acapkali melakukan tindakan-tindakan tidak bertanggungjawab untuk menunda-nunda keberhasilan proses eksekusi yang akan dilakukan Pengadilan Negeri Padang, terakhir Pemasangan plang/tanda di lokasi objek hak tanggungan yang mengakibatkan para peminat/calon pembeli enggan mengikuti pendaftaran lelang;
17. Bahwa perbuatan cidera janji/wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI terhadap kewajiban membayar angsuran kredit kepada PENGUGAT REKONVENSI telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT REKONVENSI yang dapat dirinci sbb :

### Kerugian materiil berupa:

- a. Tidak dilunasinya hutang oleh TERGUGAT REKONVENSI berdasarkan salinan rekening Koran per-tanggal 18 Maret 2021 sebagai berikut:

Kewajiban Pokok	Rp. 15.085.600.000,-
Kewajiban Bunga	Rp. 10.281.196.085,-
Kewajiban Denda	Rp. 3.045.313.950,-
Denda Berjalan	Rp. 71.754.181,-
Bunga Berjalan	Rp. 92.713.583,-
<b>TOTAL</b>	<b>Rp. 28.576.577.799,-</b>

Jumlah mana yang akan terus bertambah sampai dengan dilunasinya kredit ini;

- b. Bea appraisal untuk mengetahui harga pasar wajar jaminan kredit sebelum dilakukan lelang Eksekusi hak Tanggungan **Rp. 37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah).**
- c. Bea Iklan koran untuk proses lelang eksekusi hak tanggungan **Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah).**

### Kerugian immaterial berupa:

Rusaknya reputasi PENGUGAT REKONVENSI akibat permasalahan ini yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar **Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).**

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta tersebut di atas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini sudi kiranya memberikan putusan sebagai berikut:

### PRIMER:

#### Dalam Eksepsi

1. Menerima atau mengabulkan seluruh eksepsi **TERGUGAT I** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan **PENGUGAT** ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Otvankelijverklaard*) dalam Putusan Sela (Provisi).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Pokok Perkara

1. Menolak dalil-dalil gugatan PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berlaku Perjanjian Kredit No. 212 tanggal 30 Juli 2013 beserta addendum-addendum Perjanjian Kreditnya.
3. Menyatakan sah dan berharga agunan kredit PENGGUGAT yang terdapat pada TERGUGAT I beserta pengikatannya.
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## Dalam Rekonvensi

1. Menerima Gugatan PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berlaku Perjanjian Kredit No. 212 tanggal 30 Juli 2013 beserta addendum-addendum Perjanjian Kreditnya
3. Menyatakan secara hukum TERGUGAT REKONVENSI melakukan cidera janji/wanprestasi.
4. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI adalah Debitur yang tidak beritikad baik.
5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI membayar kerugian materiil sebesar **Rp.28.617.577.799,-** (dua puluh tujuh milyar lima ratus dua puluh enam juta empat ratus Sembilan belas ribu Sembilan ratus Sembilan puluh enam rupiah) dan kerugian **immateril Rp.1.000.000.000,-** (satu milyar rupiah) secara tunai kepada PENGGUGAT REKONVENSI.
6. Menyatakan pelelangan umum atas agunan kredit berupa sertifikat yang terikat hak tanggungan dapat dilanjutkan.
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), *bantahan*, *banding*, *kasasi* maupun *peninjauan kembali*.
8. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar biaya perkara ini.

## SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, **TERGUGAT I / PENGGUGAT REKONVENSI** mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

## JAWABAN TERGUGAT II

### **DALAM EKSEPSI**

### **EKSEPSI TENTANG GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*) DAN SALAH ALAMAT (*ERROR IN PERSONA*)**

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat di dalam mengajukan gugatan adalah sehubungan dengan perbuatan melawan hukum yang menurut Para Pengugat telah dilakukan oleh Para Tergugat yakni terkait dengan keabsahan pihak Penggugat I yang menurutnya belum cukup umur (dewasa) dalam melakukan perbuatan hukum yakni dalam menandatangani akta otentik di hadapan notaris Hendri Final, S.H. tanggal 30 Juli 2013.
3. Bahwa seharusnya pada saat itu (tanggal 30 Juni 2013) Penggugat I secara sadar dan mengetahui dengan pasti berapa usia dirinya pada saat itu yang bersama-sama dengan Pengugat II, telah menghadap ke notaris Hendri Final untuk menandatangani akta otentik yakni surat kuasa untuk menjual dan surat pelepasan hak, namun justeru Para Penggugat menyatakan Para Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atas perbuatan yang tidak pernah diketahui dan dilakukan oleh Para Tergugat, khususnya Tergugat II pada tanggal 30 Juli 2013 tersebut.
4. Bahwa ketidakjelasan gugatan Para Penggugat juga terlihat bahwa Para Penggugat mengaku memiliki hak kepemilikan bersama-sama dengan saudaranya yang lain yakni Evalia Shufa Meilviani, Arlia Ferliyani, dan Ketty Katalia Shufiani (seluruh pemegang hak berjumlah 5 orang), namun dalam gugatan *a quo*, Para Penggugat yang hanya 2 orang, namun menuntut keseluruhan kepemilikan haknya seluruhnya yang mana terdapat hak dan kewajiban pihak lain didalamnya.
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut menunjukkan dan membuktikan bahwa dalil Para Penggugat tidak jelas alias kabur, baik terkait kecakapan Penggugat I atau tuntutan hak atas Para Pengugat yang mengabaikan hak 3 orang saudaranya lainnya yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan.
6. Bahwa selain itu, ketidakjelasan gugatan Para Penggugat yakni kecakapan Pengugat I yang menurutnya belum dewasa ketika menandatangani akte namun justeru menimpakan kesalahan dan justeru menuntut pihak lain yakni Tergugat I dan Para Tergugat agar dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, padahal pihak lain dimaksud tidak melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan lain yang merugikan Para Penggugat.
7. Bahwa selain itu, Penggugat I dalam menandatangani akta di hadapan notaris pada tanggal 30 Juli 2013 dilakukan bersama-sama dengan pemegang hak yang lain yakni Penggugat II, Evalia Shufa Meilviani, Arlia Ferliyani, dan Ketty Katalia Shufiani yang menurut Tergugat II juga turut bertanggung-jawab atas apa yang dilakukan pihak Penggugat I, karena Penggugat I sebagai saudara termuda berada dalam pengampuan saudara-saudaranya yang lain yang telah dewasa, sehingga Para Pengugat tidak dapat menyatakan Tergugat I atau pihak lain yang melakukan perbuatan melawan hukum, melainkan harus ditanggung juga oleh pemegang hak yang lain, yakni Penggugat II, Evalia Shufa Meilviyani, Arlia



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ferliyani, dan Ketty Katalia Shufiani selaku pengampu dari Penggugat I yang menurutnya belum dewasa.

8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah jelas dan menunjukkan bahwa itikad tidak baik dari Para Penggugat dalam melakukan perikatan dengan Tergugat I dan juga menunjukkan bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* tidak jelas alias kabur, apalagi disertai dengan tuntutan ganti rugi kepada pihak lain yang tidak tahu menahu.
9. Bahwa oleh karena Para Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi dan perbuatan melawan hukum kepada Para Tergugat kepada pihak yang keliru yakni menuntut atas sesuatu yang tidak pernah dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat II, maka menjadikan gugatan kabur dan salah alamat, oleh karenanya Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menolak gugatan Para Pengugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## EKSEPSI TENTANG GUGATAN KURANG PIHAK

10. Bahwa Para Penggugat mendalilkan dan mengakui bahwa Penggugat I belum cukup umur (dewasa) pada saat menandatangani akta otentik berupa Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta pelepasan Hak pada tanggal 30 Juli 2013 di hadapan notaris Hendri Final, S.H. dan Para Penggugat memohon agar akta yang dibuatnya juga dinyatakan cacat hukum.
11. Bahwa dalam surat gugatannya, Para Penggugat tidak mengikutsertakan pihak **Notaris Hendri Final, S.H.** selaku pihak yang memfasilitasi dan pembuat akta dimana Para Pengugat telah menghadap kepadanya, dan juga pihak lain sebagai pemegang hak yang sama dengan Para Penggugat yakni **Evalia Shufa Meilviyani, Arlia Ferliyani, dan Ketty Katalia Shufiani**.
12. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Notaris Hendri Final, S.H dan Para Pemegang Hak yang lain yakni Evalia Shufa Meilviyani, Arlia Ferliyani, dan Ketty Katalia Shufiani, sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dimaksudkan agar pihak lain juga mempunyai hak dan kewajiban terhadap obyek sengketa yang ternyata hanya diaku oleh Para Pengugat saja, mengabaikan hak dan kewajiban pemegang hak yang lain.
13. Bahwa selain karena alasan tersebut, dengan diikutsertakannya pihak Notaris dan Pemegang Hak yang lain agar jelas dan terang bagi Majelis Hakim dalam dalam menilai, memeriksa dan memutus perkaranya, juga terkait dengan pelaksanaan eksekusi putusan, dimana putusan perkara perdata hanya mengikat para pihak dalam perkara saja.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa mengingat pihak Notaris Hendri Final, S.H. selaku pihak yang memfasilitasi, selaku pembuat akta dan mengesahkan akta otentik, dan Para Pemegang Hak yang lain (saudara kandung Para Pemegang Hak) dimaksud yang sangat mengetahui dengan pasti proses penandatanganannya dan meminta agar akta yang telah ditandatangani dimohonkan dinyatakan cacat hukum, namun oleh Para Penggugat tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara, maka menyebabkan gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak, oleh karenanya tidak memenuhi syarat formil untuk pengajuan suatu gugatan.
15. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memutus dengan menerima eksepsi Tergugat I dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
16. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk menyatakan menolak gugatan Para Pengugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## EKSEPSI TENTANG PENGADILAN NEGERI PADANG TELAH MEMERIKSA GUGATAN PERKARA YANG SAMA DENGAN PERKARA *A QUO*

17. Bahwa sebelum Para Penggugat mengajukan gugatan perkara *a quo*, Para Penggugat telah mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Padang, dengan register perkara Nomor: 205/Pdt.Bth/2019/PN.Pdg jo. Nomor: 242/PDT/2020/PT.Pdg, yang juga telah diakui Para Penggugat dalam surat gugatan, bahwa proses pemeriksaannya masih berlangsung di tingkat Kasasi Mahkamah Agung dan belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap.
18. Bahwa Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 15 Oktober 2020 dalam register perkara Nomor: 205/Pdt.Bth/2019/PN.Pdg telah memutus perkaranya dengan amar yang pada pokoknya menyatakan menolak bantahan Pembantah *in casu* Pengugat II dalam perkara *a quo*, yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Padang dengan putusannya Nomor: 242/PDT/2020/PT.Pdg tanggal 17 Desember 2020.
19. Bahwa terhadap perkara tersebut di atas subyek dan obyek perkaranya adalah sama dengan perkara *a quo* yakni antara PT Sungai Tanang Sinergi selaku Penggugat/Pembantah melawan PT Bank Tabungan Negara (Persero) selaku Tergugat/Terbantah, sehingga apabila diperiksa kembali oleh Pengadilan Negeri Padang, maka bukan tidak mungkin akan terjadi putusan yang berbeda dan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum.
20. Bahwa terhadap perkara *a quo* telah diperiksa oleh Pengadilan Negeri Padang dan belum berkekuatan hukum tetap, maka sudah sepatutnya apabila Pengadilan Negeri Padang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

21. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
22. Bahwa Tergugat II diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* sehubungan dengan pelaksanaan Lelang Ulang Eksekusi Pengadilan Negeri Padang Nomor 33/Eks.HT/2019/PN.Pdg tanggal 20 Oktober 2020 dalam perkara perdata antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) melawan PT Sungai Tanang Sinergi, yakni berupa sebidang tanah berikut turutan yang ada di atasnya seluas 24.150 M2 Sertifikat Hak Milik Nomor 3762/Kelurahan Koto Panjang Ikua Koto Gambar Situasi tanggal 12 Januari 2010 Nomor 1851/2010 dengan pemegang Hak adalah 1. Rosy Fitriyani, 2. Evalia Shufa Meilviyani, 3. Arlia Ferliyani, 4. Ketty Katalia Shufiani, dan 5. Tisya Almira Roviliyani, yang terletak di Kelurahan Koto Panjang Ikua Koto Kecamatan Koto Tangah Kota Padang (**Obyek Lelang**).

## PELAKSANAAN LELANG OBJEK SENGKETA TELAH SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU

23. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, pelaksanaan lelang atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* dilakukan atas dasar permohonan dari Pengadilan Negeri Padang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dengan penjelasan sebagai berikut:
3. Bahwa Penggugat II adalah debitur Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 212 Tanggal 30 Juli 2013, Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor: 213 tanggal 30 Juli 2013 dan perjanjian-perjanjian perubahannya yang telah disepakati oleh kedua pihak, dengan jaminan pelunasan berupa sebidang tanah berikut turutan yang ada di atasnya seluas 24.150 M2 Sertifikat Hak Milik Nomor 3762/Kelurahan Koto Panjang Ikua Koto Gambar Situasi tanggal 12 Januari 2010 Nomor 1851/2010 dengan pemegang Hak adalah 1. Rosy Fitriyani, 2. Evalia Shufa Meilviyani, 3. Arlia Ferliyani, 4. Ketty Katalia Shufiani, dan 5. Tisya Almira Roviliyani, yang terletak di Kelurahan Koto Panjang Ikua Koto Kecamatan Koto Tangah Kota Padang, yang selanjutnya disebut **Obyek Lelang**.
4. Bahwa jaminan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan oleh Tergugat I dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota. Padang Nomor: 3446/2013 tanggal 15 Agustus 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 770/2013 tanggal 15 Agustus 2013.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa ternyata Penggugat II (selaku debitur) tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengangsur utangnya tersebut sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian dengan Tergugat I.
6. Bahwa oleh karena itu, Tergugat I memohon kepada Pengadilan Negeri Padang untuk melakukan eksekusi jaminan hutang dimaksud guna melunasi hutang Penggugat IU kepada Tergugat I yang telah tertunggak.
7. Bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Padang mengabulkan permohonan Tergugat I dimaksud, dan telah menerbitkan dokumen terkait eksekusi obyek lelang, antara lain sebagai berikut:
  - 1) Penetapan Nomor: 33/Eks.HT/2019/PN.Pdg tanggal 12 November 2019;
  - 2) Berita Acara *Aanmaning* Nomor : 33/Eks.HT/2019/PN.Pdg tanggal 12 November 2019;
  - 3) Penetapan Eksekusi Nomor: 33/Eks.HT/2019/PN.Pdg tanggal 20 Juli 2020;
  - 4) Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 33/Eks.HT/2019/PN.Pdg tanggal 24 Juli 2020; dan
  - 5) Penetapan Nomor : 33/Eks.HT/2019/PN.Pdg tanggal 20 Oktober 2020 tentang Nilai Limit Lelang Eksekusi.
8. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh berdasarkan Pasal 6 UUHT, dan SHT dan APHT sebagaimana tersebut di atas, Ketua Pengadilan Negeri Padang mengajukan permohonan lelang atas objek lelang *a quo* kepada Tergugat II dengan Suratnya Nomor: W3.U1/2012/HK.02/XII/2020 tanggal 17 Desember 2020 hal Permohonan Lelang Eksekusi Ulang No. 33/Eks.HT/2019/PN.Pdg.
9. Bahwa Pengadilan Negeri Padang juga telah memberitahukan tentang rencana pelaksanaan lelang kepada Penggugat II dan Tergugat II mengenai rencana dengan surat Nomor: W3.U1/2028/HK.02/XII/2020 tanggal 22 Desember 2020 hal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Ulang No. 33/Eks.HT/2019/PN.Pdg.
10. Bahwa Pengadilan Negeri Padang selaku penjual juga telah menyampaikan Surat Pernyataan, Daftar Barang Yang Dilelang, Nilai Limit dan Rincian Utang/jumlah kewajiban yang harus dipenuhi Penggugat II selaku debitur.
11. Bahwa oleh karena permohonan lelang ulang yang dimohonkan Pengadilan Negeri Padang telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: PMK-27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka KPKNL Padang menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang dengan surat Nomor: S-1300/WKN.03/KNL.01/2020 tanggal 21 Desember 2020.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Penjual juga telah melengkapi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padang Nomor: 262/BPN-2020 tanggal 4 November 2020, yang menerangkan bahwa terhadap tanah obyek sengketa dimaksud dibebani Hak Tanggungan atas nama Tergugat I.
13. Bahwa guna memenuhi ketentuan pada bagian kesembilan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: PMK-27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui selebaran dan website lelang.go.id pada tanggal 27 Oktober 2020 sebagai pengumuman lelang ulang karena pada pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 25 November 2020 tidak ada peminat/pembeli.
14. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 580/08/2020 tanggal 09 Desember 2020 telah dilaksanakan lelang ulang terhadap objek lelang, dan pada lelang tersebut tidak ada peminat/pembeli.
24. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas terbukti dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa lelang atas objek perkara *a quo* dilakukan dengan cara melawan hukum adalah tidak benar, karena pada faktanya proses lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

## **TANGGAPAN TERHADAP DALIL PARA PENGGUGAT YANG MENYATAKAN BAHWA SEHARUSNYA TERGUGAT I SELAKU PEMEGANG HAK TANGGUNGAN MEMFASILITASI PENGGUGAT II DALAM MELAKUKAN BALIK NAMA OBYEK LELANG KEPADA PERUSAHAAN PENGGUGAT II**

25. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat tersebut dalam yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I seharusnya memfasilitasi Penggugat II dalam melakukan proses balik nama dari 1. Rosy Fitriyani, 2. Evalia Shufa Meilviani, 3. Arlia Ferliyani, 4. Ketty Katalia Shufiani, dan 5. Tisy Almira Roviliyani menjadi atas nama PT Sungai Tanang Sinergi yang sampai saat ini belum dilaksanakan.
26. Bahwa Tergugat II menolak dalil Para Penggugat tersebut, karena tidak terdapat alasan hukum atau dasar hukum bagi Tergugat I atau Tergugat II untuk memfasilitasi Penggugat II dalam melakukan proses balik nama dari 1. Rosy Fitriyani, 2. Evalia Shufa Meilviani, 3. Arlia Ferliyani, 4. Ketty Katalia Shufiani, dan 5. Tisy Almira Roviliyani menjadi atas nama PT Sungai Tanang Sinergi, karena memang tidak diperlukan.
27. Bahwa oleh karena itu tidak ada kewajiban bagi Tergugat I untuk memfasilitasi Penggugat II dalam proses balik nama dan mohon kepada Majelis Hakim agar mengabaikan dalil Penggugat tersebut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TANGGAPAN ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DI DALILKAN PARA PENGGUGAT TELAH DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT

28. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita angka 14 dan Petitum gugatannya angka 2 yang pada pokoknya menyatakan bahwa *Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad)*” dan pelaksanaan lelang telah menyalahi prosedur.
29. Bahwa dapat disampaikan, dalam pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan Tergugat II telah mengikuti prosedur sebagaimana yang telah diatur dalam PMK Nomor: PMK-27/PMK.05/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
30. Bahwa selain itu, berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata telah dengan jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
- a. Harus ada perbuatan;
  - b. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
  - c. Harus ada unsur kesalahan;
  - d. Harus ada kerugian yang diderita;
  - e. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.
- Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.
31. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, dalam gugatan Para Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil Para Penggugat yang dapat menunjukkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, Tergugat II sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
32. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum, sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.
33. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi terhadap putusan yang berkekuatan hukum tetap dan yang sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku **tidak dapat dibatalkan (vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 1068K/Pdt/2008; Lelang Atas Putusan BHT Tidak Dapat Dibatalkan).**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TANGGAPAN ATAS PENETAPAN NILAI LIMIT YANG MENURUT PARA PENGUGAT TERLALU RENDAH, TIDAK MEMENUHI AZAS KEPATUTAN DAN KEWAJARAN

34. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa nilai limit yang diberikan Tergugat I terlalu murah, tidak memenuhi azas kepatutan dan kewajaran sebagaimana diatur dalam pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: PMK-27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
35. Bahwa terkait dengan nilai limit yang menurut Para Penggugat terlalu murah, hal tersebut telah diatur dalam pasal 17, 43, 44, 45, 46, 47, 48 dan 49, Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang pada intinya menyatakan bahwa **nilai limit** tersebut adalah sepenuhnya kewenangan Tergugat I selaku penjual (pemegang hak), dan pejabat lelang dan KPKNL tidak berhak menilai atau turut campur.
36. Bahwa Pengadilan Negeri Padang selaku Penjual dalam menentukan nilai limit adalah didasarkan pada Laporan Penilaian dari pihak ketiga yang independen yakni KJPP Abdullah Nurfitriantoro dan rekan, sesuai Laporan Penilaiannya terhadap obyek lelang PT Sungai Tanang Sinergi, Nomor: 00521/2.0051-02/PI/11/0339/1/XII/2020 tanggal 15 Desember 2020.
37. Bahwa dapat pula Tergugat II jelaskan bahwa nilai limit bukanlah merupakan harga pasar, akan tetapi adalah sebuah taksasi atas nilai pasar dikurangi dengan resiko-resiko akibat dari suatu pelelangan, misalnya biaya pengosongan, tertundanya penguasaan akibat ada gugatan dan lain-lain.
38. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa nilai limit yang diberikan Tergugat I terlalu murah, tidak memenuhi azas kepatutan dan kewajaran adalah tidak berdasar hukum, oleh karenanya mohon agar dikesampingkan.

## TANGGAPAN ATAS TUNTUTAN GANTI RUGI KEPADA PARA TERGUGAT

39. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang meminta Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil sebesar Rp.105.000.000.000,- (*seratus lima miliar rupiah*) secara tanggung renteng.
40. Bahwa dalil/alasan tersebut adalah sangat keliru dan harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, karena telah sangat jelas tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang merugikan Para Penggugat, sehingga tidak layak apabila Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat khususnya kepada Tergugat II.





41. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, pelelangan yang dilakukan Tergugat I dengan perantara Tergugat II, telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, karena kredit Penggugat II sebagaimana yang telah diakuinya sendiri telah macet, maka sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh UUHT, **kreditur** (Tergugat I) selaku pemegang hak tanggungan berhak menjual barang jaminan melalui pelelangan umum, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan Penggugat II (debitur).
42. Bahwa hal itu sesuai dengan ketentuan dalam UUHT, dalam penjelasan pasal 6 yang menyatakan bahwa:
- “.....Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasannya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”*
43. Bahwa dalam Pasal 5 UUHT, dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi Parate Eksekusi. Dengan demikian Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Padang selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo* Tergugat II sebagai pejabat penjual lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat I.
44. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 UUHT dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga, apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Eksekusi* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.
45. Bahwa Tergugat II 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 sebagaimana diatur dalam pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: PMK-27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka, berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat II uraikan tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi:

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

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

## JAWABAN TERGUGAT III ( Badan Pertanahan Nasional)

1. Bahwa Berdasarkan Buku Tanah, Sertipikat Hak Milik No.3762/ Kelurahan Koto Panjang Ikua Koto seluas 24.150 m<sup>2</sup> adalah atas nama Rosy Fitriyani, Evalia Shufa Meilviyani, Allya Ferliyani, Ketty Katalya Shufiyani, dan Tisya Almira Roviliyani.
2. Bahwa Tergugat III melakukan Proses Peralihan Hak atas Tanah adalah berdasarkan atas hak yang memenuhi syarat-syarat sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas kiranya cukup beralasan dan berdasarkan hukum apabila majelis hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini memutus sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat III Menolak semua Dalil – Dalil gugatan penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III, Kecuali mengenai hal - hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini.

Menolak gugatan Penggugat seluruhnya apabila majelis hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat III mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa **Penggugat** melalui kuasa hukumnya untuk menguatkan dalil gugatannya, tidak mengajukan surat-surat bukti biarpun sudah diberi kesempatan selama dua kali persidangan, dan juga tidak menghadirkan saksi biarpun sudah dikasih dalam beberapa kali kesempatan persidangan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, **Tergugat I** melalui kuasa hukumnya telah menyerahkan bukti surat yakni sebagai berikut:

1. Poto copy sesuai aslinya Akta Pendirian PT. Sungai Tanang Sinergi No 21 Tanggal 7 November 2012, diberi tanda T.I - 1
2. Poto copy sesuai aslinya Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Sungai Tanang Sinergi No 32 tanggal 10 April 2013, diberi tanda T.I – 2
3. Poto copy sesuai aslinya Akta Perjanjian kredit dengan jaminan No 212 tanggal 30 Juli 2013, diberi tanda T.I – 3
4. Poto copy sesuai aslinya Akta Pengakuan Hutang dengan jaminan No 213 tanggal 30 Juli 2013, diberi tanda T.I-4
5. Poto copy sesuai aslinya SHM No 3762/Kel.Koto Panjang, diberi tanda T.I-5
6. Poto copy sesuai aslinya SHM No 3446/2013 tanggal 3 September 2013, diberi tanda T.I-6
7. Poto copy sesuai aslinya Addendum atas perjanjian kredit investasi No 012/PD.II/CMLU/KI/III/2014 tanggal 3 Pebruari 2014, diberi tanda T.I-7
8. Poto copy sesuai aslinya Addendum atas perjanjian kredit investasi No 03/PD.II/CMLU/KI/I/2016 tanggal 28 Januari 2016, diberi tanda T.I-8
9. Poto copy sesuai aslinya Addendum atas perjanjian kredit investasi terahir dengan akta No 26.A/PD.II/CSMU/KI/2018 tanggal 29 Juni 2018, diberi tanda T.I-9
10. Poto copy sesuai aslinya Rekening koran an. PT. Sungai Tanang Sinergi Pertanggal cetak 10 Juni 2021, diberi tanda T.I-10
11. Poto copy sesuai aslinya Surat peringatan No 257/PD.II/CMLU/VII/2015 tanggal 8 Juli 2015, diberi tanda T.I-11
12. Poto copy sesuai aslinya Surat peringatan No 132/PD.II/CLU/VII/2015 tanggal 25 Juli 2015, diberi tanda T.I-12
13. Poto copy sesuai aslinya Surat peringatan No 170/PD.II/CMLU/VI/2015 tanggal 23 Juni 2015, diberi tanda T.I-13
14. Poto copy sesuai aslinya Surat peringatan No 481/PD.II/CMLU/VII/2017 tanggal 28 Oktober 2017, diberi tanda T.I-14
15. Poto copy sesuai aslinya Surat peringatan No 542/PD.II/CMLU/XI/2017 tanggal 28 November 2017, diberi tanda T.I-15
16. Poto copy sesuai aslinya Surat peringatan No 162/PD.II/CSMU/II/2019 tanggal 25 Pebruari 2019, diberi tanda T.I-16



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Foto copy sesuai aslinya surat Pernyataan Pelunasan Pengugat II pada tanggal 17 Januari 2020 pada proses mediasi perkara 205/Pdt.Bht/2019/PN.Pdg, diberi tanda T.I- 17
18. Foto copy sesuai aslinya Surat Bank BTN No 02/S/CAMD/RCAM-4/Pdg/I/2020 tanggal 31 Januari 2020, diberi tanda T.I-18
19. Foto copy sesuai aslinya surat Penggugat II pada tanggal 12 Pebruari 2020 pada proses mediasi perkara 205/Pdt.Bth/2019/PN.Pdg, diberi tanda TI-19
20. Foto copy sesuai aslinya Laporan Penilaian Asset KJPP Rachmat MP & Rekan No 00565/2.0066-00/PI/07/0174/i/IV/2020 tanggal 18 Agustus 2020 diberi tanda TI-20
21. Foto copy sesuai aslinya Laporan Penilaian Properti Kantor Jasa Penilai Publik Abdulah Fitriantoro & rekan No 00521/2.0051/PI/II/0339/1/XII/2020 tanggal 15 Desember 2020 diberi tanda TI-21

Menimbang, bahwa Tergugat melalui kuasa hukumnya untuk menguatkan dalil bantahannya selain mengajukan bukti surat, tidak mengajukan saksi, dan kemudian mengajukan kesimpulan.

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, kuasa hukum Tergugat I (Bank BTN) dalam jawabannya **mengajukan eksepsi** sebagai berikut:

1. Eksepsi Litis Pendentis/ Aanhangig Geding/Sub Judice
2. Eksepsi Non Adimpleti Contractus
3. Gugatan yang diajukan Penggugat kurang pihak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 4. Gugatan Penggugat Obscuur Libel

Menimbang, Bahwa Tergugat II ( KPKNL) dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Obscuur Libel
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak
3. PN Padang telah memeriksa gugatan yang sama dengan perkara aquo yaitu Gugatan No 205/Pdt.Bht/2019/PN.Pdg Jo No 242/Pdt/2020/PT.Pdg, yang kini sedang tahap Kasasi

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1988, halaman 115);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi nomor satu dari Tergugat I (Bank BTN = eksepsi No 3 Tergugat II (KPKNL) mengenai Litis Pendentis/ Aanhanging Geding/Sub Judice akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa PN Padang telah memeriksa gugatan yang sama dengan perkara aquo yaitu Gugatan No 205/Pdt.Bht/2019/PN.Pdg Jo No 242/Pdt/2020/PT.Pdg, yang kini sedang tahap Kasasi.

Bahwa Pokok gugatan dalam perkara aquo sama yang sedang diperiksa dalam Tingkat Kasasi, sehingga menurut Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Halaman 461, menyatakan bahwa apabila terdapat gugatan yang sama dengan gugatan di pengadilan lainnya, maka terhadap gugatan tersebut dapat diajukan *eksepsi litis pendentis*, dimana tujuan dari *eksepsi litis pendentis* tersebut adalah **untuk mencegah adanya putusan pengadilan yang saling bertentangan terhadap perkara yang sama**. Doktrin M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, halaman 461 : “Sengketa yang digugat penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan. Disebut juga *eksepsi sub-justice* yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (*aanhanging*) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan (*under judicial concideration*).





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Memperhatikan Yurisprudensi, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 28/Pdt.G/2012/PN.Dps tanggal 20 Maret 2013, Sumber Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, dimana Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan hal-hal sebagai berikut :

*“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari bukti T.19 (Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No.69/Pdt.G/2011/PN.AP. dan T.20(Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No. 75/Pdt.G/2012/PN.AP.) ternyata pihak-pihak yang tertera dan tercantum dalam perkara tersebut adalah sama dengan pihak-pihak tertera dan tercantum dalam perkara Aquo (PerkaraNo.28/Pdt.G/2012/PN.Dps), objek pun sama yaitu tentang saham milik PT. BaliBias Putih dan perjanjian kredit (pinjam uang) oleh PT. Bali Bias Putih khususnya perkara No.69/Pdt.G/2011/PN.AP. Perkara-perkara tersebut masih dalam taraf pemeriksaan tingkat Banding dan tidak dibantah oleh para Penggugat. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat oleh karena perkara No.69/Pdt.G/2011/PN.AP dan No.75/Pdt.G/2012/PN.AP masih dalam taraf pemeriksaan tingkat Banding, dan untuk menghindari adanya putusan yang tumpang tindih dan saling bertentangan dikemudian hari. Maka seharusnya para Penggugat menunggu dulu perkara-perkara tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap barulah mengambil langkah-langkah hukum selanjutnya. Oleh karena itu Eksepsi para Tergugat pada point 2 dapat dibenarkan dan diterima”. Sehingga dengan demikian **maka Gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.***

Menimbang, bahwa yang perlu Majelis perjas bahwa yang dipermasalahkan Pengugat dalam gugatan aquo adalah pada saat perjanjian kredit investasi Pembangunan Gedung Pertemuan Minangkabau Internasional Convention dengan Bank BTN dengan menjaminkan SHM 3762/Kel. Koto Panjang, GS No 1851/2010 tanggal 11 Januari 2010 atas nama **Avalia Shufa Meilviyani** (komisari PT. Sungai Tanang Sinergi) , **Allya Ferliyani** ( Komisaris Utama PT. Sungai Tanang Sinergi) , **Ketty Katalya Sulfiyani** ( Direktur PT. Sungai Tanang Sinergi), dan Tisya Almira Rovilyani (penggugat I aquo) dengan pengikatan jaminan di Notaris Hendri Final, SH, Akta Jaminan No 212 tanggal 30 Juli 2013, dimana pada saat itu usia Penggugat 1 Aquuo, Tisya Almira Rovilyani baru berumur 17 Tahun 8 Bulan, masih belum cukup umur dan belum cakap untuk melakukan perbuatan hukum, dimana Direktur PT. Sungai Tanang Sinergi adalah Thamrin Tanjung (Orang tua dari pemilik sertifikat No 3762, GS No 1851).

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 47 UU No 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Menyatakan bahwa : Anak yang belum mencapai umur 18 tahun atau belum pernah menikah, ada dibawah kekuasaan orang tuanya, selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya. Dan orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum didalam dan di luar pengadilan”

Menimbang, bahwa pada saat pengikatan jaminan di Notaris, anak yang masih dibawah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umur ( Tisya Almira Rovilyani) diwakili oleh orang tuanya yaitu Thamrin Tanjung selaku Direktur PT. Sungai Tanang Sinerg, yang mengadakan kredit investasi pada Bank BTN.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka menurut Hemat Majelis Eksepsi poin 1 Tergugat 1 (Bank BTN) = eksepsi poin 3 Tergugat II (KPKNL) beralasan hukum dan dapat diterima, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijk Verklaard)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin 3 Tergugat 1 (Bank BTN) = eksepsi poin 2 Tergugat II (KPKNL) yaitu kurang pihak karena tidak menarik Notaris Hendri Final, SH yang membuat pengikatan Jaminan kredit investasi Pembangunan Minangkabau International Convention sertifikat Hak Milik No 3762/Kel. Koto Panjang, GS No 1851/2010 tanggal 11 Januari 2010, dimana sarat dari pinjaman kredit apalagi kredit yang berjumlah besar, dalam perkara aquo milyaran rupiah, maka di butuhkan back up untuk pelunasan kredit dengan mengharuskan adanya jaminan, dimana jaminan tersebut dibuat secara Notarial, dalam hal ini oleh Notaris Hendri Final, SH, maka sudah selayaknya Notaris tersebut ikut ditarik sebagai Tergugat dalam perkara aquo, atau sebagai Turut Tergugat, sehingga dengan demikian menurut hemat Majelis maka eksepsi Tergugat I da Tergugat II beralasan hukum dan dapat diterima sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa karena Eksepsi tergugat diterima dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka tidak dilanjutkan dengan pemeriksaan pokok perkara.

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pengugat sebagaimana dalam surat Gugatannya

Menimbang, bahwa karena Eksepsi Tergugat beralasan hukum dan dapat diterima, maka Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijk Verklaard)

## DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengajukan Gugatan Rekonvesi sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGUGAT REKONVENSI / TERGUGAT I KONVENSI yang telah dikemukakan dalam Konvensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara juga termasuk dalam Rekonvensi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa TERGUGAT I KONVENSI sekarang menjadi PENGGUGAT REKONVENSI dan PENGGUGAT 2 KONVENSI sekarang menjadi TERGUGAT DALAM REKONVENSI.
3. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI secara hukum adalah berkedudukan selaku Kreditur yang beritikad baik "*te goeder throw*" yang dengan mempertimbangkan TERGUGAT REKONVENSI membutuhkan kredit dengan syarat-syarat yang telah ditentukan.
4. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI menolak seluruh dalil TERGUGAT REKONVENSI, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT REKONVENSI.
5. Bahwa pada dasarnya telah terjadi hubungan hukum hutang-piutang antara TERGUGAT REKONVENSI (selaku Debitur) dengan PENGGUGAT REKONVENSI (selaku Kreditur) dalam bentuk Pinjaman Kredit Investasi sebesar Rp 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) dalam jangka waktu kredit adalah selama 12 tahun (120 bulan) terhitung sejak tanggal 30 Juli 2013 s/d tanggal 30 Juli 2023 yang dituangkan ke dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Jaminan antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan PT. SUNGAI TANANG SINERGI No. 212 tanggal 30 Juli 2013, dibuat oleh dan dihadapan Hendri Final, SH. Notaris di Padang dan Addendum atas Perjanjian Kredit Investasi terakhir dengan akta No. 26A/PD.II/CSMU/KI/2018 tanggal 29 Juni 2018 yang di *waarmerking* pada Notaris Indra Jaya, S.H.
6. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI telah berulang kali tidak memenuhi prestasinya dalam pembayaran angsuran pokok maupun bunga yang wajib dilakukan kepada PENGGUGAT REKONVENSI selaku Kreditur sebagaimana dapat dilihat dan dibuktikan dengan adanya surat-surat peringatan serta salinan rekening koran TERGUGAT REKONVENSI yang menunjukkan tidak adanya pembayaran;
7. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI dalam perjalanan kreditnya telah beberapa kali tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana telah diperjanjikan yang mengakibatkan kolektibilitas kreditnya menurun dibuktikan dengan terbitnya beberapa kali Surat Peringatan, antara lain:
  - Surat Peringatan Nomor 257/PD.II/CMLU/VII/2015 tertanggal 8 Juli 2015;
  - Surat Peringatan Nomor 132/PD.II/HCLU/VII/2014 tertanggal 25 Juli 2015;
  - Surat Peringatan Nomor 170/PD.II/CMLU/VI/2015 tertanggal 23 Juni 2015;
  - Surat Peringatan Nomor 481/PD.II/CMLU/X/2017 tertanggal 28 Oktober 2017;
  - Surat Peringatan Nomor 542/PD.II/CMLU/XI/2017 tertanggal 28 November 2017;
  - Surat Peringatan Nomor 162/PD.II/CSMU/II/2019 tertanggal 25 Februari 2019;
8. Bahwa tidak hanya menerbitkan surat peringatan, PENGGUGAT REKONVENSI sebagai Kreditur beritikad baik telah beberapa kali membantu dan mencari solusi atas permasalahan TERGUGAT REKONVENSI dengan dilakukan beberapa kali



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

restrukturisasi yang dituangkan dalam Addendum Perjanjian Kredit **namun TERGUGAT REKONVENSI tetap tidak melaksanakan kewajibannya**, addendum tersebut yakni:

- Addendum atas Perjanjian Kredit Investasi (KI) No. 012/PD.II/CMLU/KI/III/2014 tanggal 3 Februari 2014 *waarmerking* Notaris Padang Indra Jaya ,SH;
  - Addendum atas Perjanjian Kredit Investasi (KI) No. 03/PD.II/CMLU/KI/I/2016 tanggal 28 Januari 2016 *waarmerking* Notaris Padang Indra Jaya ,SH;
  - Addendum atas Perjanjian Kredit Investasi (KI) No. 03/PD.II/CMLU/KI/I/2016 tanggal 28 Januari 2016 *waarmerking* Notaris Padang Indra Jaya ,SH;
  - Addendum atas Perjanjian Kredit Investasi (KI) No. 26A/PD.II/CSMU/KI/VI/2016 tanggal 29 Juni 2016 *waarmerking* Notaris Padang Indra Jaya ,SH
9. Bahwa atas tidak dipenuhinya prestasi oleh TERGUGAT REKONVENSI, TERGUGAT REKONVENSI dikategorikan telah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana diatur didalam ketentuan KUHPerdata maupun yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit antara TERGUGAT REKONVENSI dengan PENGGUGAT REKONVENSI;  
Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata :
- 4)Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan yang digariskan Pasal 1320 KUH Perdata;
  - 5)Salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*;
  - 6)Wanprestasi terjadi apabila debitur:
    - a.Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
    - b.Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau**
    - c.Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.**
10. Bahwa menunjuk Perjanjian Kredit No. 212 tanggal 30 Juli 2013 Pasal 13 Ketentuan Umum Mengenai Kewajiban Pembayaran Poin 1. Debitur wajib membayar:
- a.Bunga atas kredit;**
  - b.Angsuran kredit;**
  - c.Provisi;
  - d.Biaya-biaya lain .....(dst);
- 11.Bahwa mengacu pada Perjanjian Kredit No. 212 tanggal 30 Juli 2013 dan Adendum atas Perjanjian Kredit Investasi No. 26A/PD.II/CSMU/KI/VI/2018 tanggal 29 Juni 2018 **bahwa jangka waktu kredit berakhir pada 30 Juli 2023.**
- 12.Namun untuk jatuh tempo pembayaran kredit (bunga dan pokok kredit) sebagaimana di atur dalam pasal 4 dan pasal 11 Perjanjian Kredit dan adendum atas Perjanjian Kredit No. 26A/PD.II/CSMU/KI/VI/2018 tanggal 29 Juni 2018 telah **disebutkan :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. **Pembayaran bunga harus dibayar setiap bulan** dan dibayarkan pada bulan yang bersangkutan dengan tenggang waktu sampai dengan akhir bulan dengan cara mendebet rekening tabungan TERGUGAT REKONVENSI / PENGGUGAT II KONVENSI pada PENGGUGAT REKONVENSI / TERGUGAT I KONVENSI.

b. Pembayaran pokok kredit dilakukan berdasarkan schedule :

Tahun	Pokok
2019	50.000.000
2020	1.200.000.000
2021	3.600.000.000
2022	7.200.000.000
2023	7.547.600.000
Total	19.597.600.000

13. Hal-hal sebagaimana poin 12 di atas tidak dilaksanakan oleh TERGUGAT REKONVENSI baik mengacu pada Perjanjian kredit No. 212 tanggal 30 Juli 2013 maupun addendum-addendumnya, sehingga sangat jelas dan berdasar bahwa TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan perbuatan wanprestasi, **sehingga permintaan TERGUGAT REKONVENSI untuk ditangguhkan pelaksanaan eksekusi sangat tidak berdasar dan haruslah ditolak.**

14. Lebih lanjut Pasal 16 Akta Perjanjian Kredit Dengan Jaminan No. 212 tanggal 30 Juli 2013, disebutkan bahwa apabila debitur (TERGUGAT REKONVENSI) lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada Bank (selaku Kreditur), maka Kreditur berhak mengakhiri jangka waktu kredit tersebut dan karenanya BANK berhak untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang Debitur (TERGUGAT REKONVENSI);

15. Bahwa lamanya penyelesaian kredit yang dilakukan TERGUGAT REKONVENSI atas seluruh kewajibannya kepada PENGGUGAT REKONVENSI melalui Surat Nomor 257/M/AMD-PDG/VI/2019 tanggal 18 Juni 2019 perihal Permohonan Sita dan Eksekusi Lelang Terhadap Hak Tanggungan, PENGGUGAT REKONVENSI meminta bantuan Ketua Pengadilan Negeri Padang dalam hal *aanmaning*, sita dan eksekusi hak tanggungan;

16. Bahwa dalam perjalanan eksekusi objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Padang, TERGUGAT REKONVENSI acapkali melakukan tindakan-tindakan tidak bertanggungjawab untuk menunda-nunda keberhasilan proses eksekusi yang akan dilakukan Pengadilan Negeri Padang, terakhir Pemasangan plang/tanda dilokasi objek hak tanggungan yang mengakibatkan para peminat/calon pembeli enggan mengikuti pendaftaran lelang;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa perbuatan cidera janji/wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI terhadap kewajiban membayar angsuran kredit kepada PENGGUGAT REKONVENSI telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONVENSI yang dapat dirinci sbb :

### Kerugian materiil berupa:

a. Tidak dilunasinya hutang oleh TERGUGAT REKONVENSI berdasarkan salinan rekening Koran per-tanggal 18 Maret 2021 sebagai berikut:

Kewajiban Pokok	Rp. 15.085.600.000,-
Kewajiban Bunga	Rp. 10.281.196.085,-
Kewajiban Denda	Rp. 3.045.313.950,-
Denda Berjalan	Rp. 71.754.181,-
Bunga Berjalan	Rp. 92.713.583,-
<b>TOTAL</b>	<b>Rp. 28.576.577.799,-</b>

Jumlah mana yang akan terus bertambah sampai dengan dilunasinya kredit ini;

b. Bea appraisal untuk mengetahui harga pasar wajar jaminan kredit sebelum dilakukan lelang Eksekusi hak Tanggungan **Rp. 37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah).**

c. Bea Iklan koran untuk proses lelang eksekusi hak tanggungan **Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah).**

### Kerugian immaterial berupa:

Rusaknya reputasi PENGGUGAT REKONVENSI akibat permasalahan ini yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar **Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).**

Menimbang, bahwa Terhadap Rekonvensi yang diajukan Tergugat I konvensi (Penggugat Rekonvensi) yang intinya menurut Majelis Hakim adalah sama dengan bantahan terhadap jawaban yang diajukan oleh Penggugat konvensi aquo (Para Tergugat Rekonvensi) atas kredit investasi pembiayaan Gedung Pertemuan Minang International Convention Centre yang diajukan oleh para Pengugat Konvensi/ para Tergugat Rekonvensi dengan jaminan SHM No 3762/Kel.Koto Panjang, kepada Bank BTN, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, dimana kredit tersebut macet dan pihak Bank akan melelang Jaminan tersebut, sehingga diajukanlah Gugatan Perdata aquo yang sebelumnya juga sudah diajukan gugatan untuk hal yang sama oleh Pengugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi aquo yaitu No 205/Pdt.Bht/2019/PN.Pdg Jo No 242/Pdt/2020/PT.Pdg yang saat ini sedang kasasi di Mahkamah Agung.

Menimbang, bahwa perkara aquo, adalah pokok persoalan yang sama dengan perkara No 205/Pdt.Bht/2019/PN.Pdg Jo No 242/Pdt/2020/PT.Pdg yang saat ini sedang kasasi di Mahkamah Agung, sehingga menurut Hemat Majelis supaya tidak terjadi simpang siur putusan padahal dalam pokok dan objek perkara yang sama yang sedang dalam tahap Kasasi, sehingga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut Majelis Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Memperhatikan, peraturan perundang-undangan yang bertalian dengan perkara ini dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI

#### - DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dapat diterima

#### - DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvenkelijk Verklaard)

### DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.960.000,-  
(Satu Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Kelas I.A, pada hari Kamis tanggal 19 Agustus 2021, oleh kami, KHAIRULLUDIN, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, ADE ZULFINA SARI, SH. M.Hum dan ASNI MERIYENTI, SH. MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada Kamis tanggal 19 Agustus 2021 dengan dihadiri oleh MAINIDAR, SH, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

1. ADE ZULFINA SARI, SH. M.Hum

KHAIRULLUDIN, S.H., M.H.

2. ASNI MERIYENTI, SH. MH

Panitera Pengganti

MAINIDAR, S.H.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Perincian Biaya :

- Pebdaftaran ..... Rp 30.000,-
- ATK ..... Rp 70.000,-
- Panggilan ..... Rp 1.800.000,-
- PNBPN ..... Rp 40.000,-
- PS ..... Rp -
- Materai ..... Rp 10.000,-
- Redaksi ..... Rp 10.000,-
- J U M L A H Rp 1.960.000,- (Satu Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah)

**Disclaimer**

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