



PUTUSAN

Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Balikpapan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

THIO RUDY HARYANTO, Pekerjaan : Direktur PT. Royal Jaya, Alamat Jalan Kalikepiting nomor 25, RT 019 RW 005, Kelurahan Pacar Kembang kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

1. **PT. BANK OCBC NISP Tbk.**, alamat OCBC NISP Tower, Jalan Professor Doktor Satrio Kaveling 25 Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota, disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KOTA BALIKPAPAN**, alamat Jalan Ahmad Yani Nomor 68, Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, disebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN**, Jalan Manuntung Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

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 5 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 13 Februari 2024 dalam Register Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat adalah Debitur dari Tergugat I/Bank, dimana Penggugat dan Tergugat I telah terikat dengan Akta Perjanjian Pinjaman nomor : 16 tertanggal 16 Maret 2015, yang telah diubah berdasarkan Akta Perubahan

Hal. 1 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pinjaman Nomor : 071/LGL-ARM/EMB/II/2021 tertanggal 21 Januari 2021.

Bahwa fasilitas pinjaman Penggugat terhadap Tergugat I berbentuk Fasilitas Rekening Koran/RK (EB-KRK) dengan besar pinjaman dan telah cair tertanggal 25 April 2021 sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dengan jaminan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di jalan Syarifuddin Yoes Balikpapan seluas : 600 m² (enam ratus meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik nomor : 1797 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur atas nama : **Thio Rudy Haryanto** (untuk selanjutnya disebut sebagai Obyek Perkara).

Bahwa Periode Pelunasan Pinjaman fasilitas Rekening Koran pada poin 2 (dua) di atas berlaku sejak tanggal 25 Mei 2021 sampai dengan tanggal 08 Mei 2022.

Bahwa terhadap Perjanjian Pinjaman awal/Akta Perjanjian Pinjaman nomor : 16 tanggal 16 Maret 2015 pihak Tergugat I telah memberikan Penangguhan sebagian angsuran bunga pinjaman Fasilitas RK (deferred interest) sebesar 9.30 %/tahun (sembilan koma tiga puluh Persen setiap tahun) selama 6 bulan terhitung sejak bulan Mei 2021 sampai dengan bulan Oktober 2021 yang harus dibayar kembali seluruhnya oleh Debitur kepada Bank pada angsuran ke 12 (bulan April 2022).

Bahwa pihak Bank (Tergugat I) telah memberikan kemudahan untuk menangguk Pembayaran bunga Pinjaman Penggugat sesuai Akta Perjanjian Pinjaman nomor : 16 tertanggal 16 Maret 2015 untuk beberapa poin masing-masing :

- Bunga Pinjaman Fasilitas RK yang belum dibayarkan oleh Debitur kepada bank berdasarkan Perjanjian sebesar 83.307.406 (delapan puluh lima juta tiga ratus ribu empat ratus enam rupiah)
- Sebagian angsuran Bunga Pinjaman Fasilitas RK (deferred interest) sebesar 9,3 % (sembilan koma tiga persen) pertahun terhitung sejak bulan Juni 2020 sampai dengan bulan Nopember 2020, berdasarkan pinjaman, total sebesar Rp. 237.620.346 (dua ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus dua puluh ribu tiga ratus empat puluh delapan rupiah)

Hal. 2 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebagian angsuran bunga pinjaman Fasilitas RK (deferred interest) sebesar 9,3 % (sembilan koma tiga persen) per tahun terhitung sejak Bulan Desember 2020 sampai dengan Bulan April 2021 berdasarkan Perjanjian Pinjaman, total sebesar Rp 194.665.739,- (seratus sembilan puluh empat juta enam ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus tiga puluh sembilan rupiah).

Bahwa Pembayaran Bunga pinjaman sesuai Addendum Perubahan (Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor : 071/LGL-ARM/EMB/I/2021 tertanggal 21 Januari 2021) sebesar 10 % /tahun (sepuluh persen setiap tahun) dengan ketentuan :

- a. Bunga kesatu sampai dengan bunga ke enam (bulan Mei 2021 sampai dengan bulan Oktober 2021) yaitu :
 - o Dibayar bunga sebesar 1,20 % (satu koma dua puluh persen)
 - o Ditangguhkan pembayaran bunga (deferred interest sebesar 9.30 % (sembilan koma 30 persen) pertahun dan wajib dibayarkan kembali oleh debitur selambat-lambatnya pada angsuran ke 12 (bulan April 2022)
- b. Bulan ke tujuh dan seterusnya sampai dengan fasilitas pinjaman RK berakhir dibayar bunga sebesar 10.50 % (sepuluh koma lima puluh persen) per tahun Floating .
- c. Provisi sebesar 0,25 %/tahun dan administrasi sebesar 0,0 %/tahun prorata bulan perpanjangan, wajib dibayarkan seluruhnya oleh debitur selambat-lambatnya pada akhir jangka waktu fasilitas pinjaman RK berakhir yaitu pada tanggal 08 Mei 2022.

Bahwa kemudian Tergugat I telah mengalihkan kepada Penggugat untuk mengembalikan jumlah pinjaman Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) tersebut menjadi sebesar Rp. 6.721.000.000,- (enam milyar tujuh ratus dua puluh satu juta rupiah) namun Penggugat belum sanggup dan mohon keringanan cara pembayaran dikarenakan usaha Penggugat lagi jatuh-jauhnya akibat Pandemi Covid 19.

Bahwa sebagaimana diketahui umum, pada akhir tahun 2020 sampai dengan akhir tahun 2022 dunia sedang dilanda Pandemi Covid 19, demikian juga dengan Indonesia mengalami Pandemi Covid 19, dimana Pandemi ini memberi dampak social dan psikologi yang signifikan pada keseluruhan

Hal. 3 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

komunitas global, mengakibatkan Ekonomi Indonesia turun signifikan, peningkatan pengangguran, pemisahan keluarga dan berbagai lainnya, perubahan umumnya dianggap penting factor resiko psikologis untuk kecemasan, kesedihan, bunuh diri dan melukai diri sendiri.

Bahwa dampak Pandemi Covid 19 tersebut berakibat fatal terhadap Penggugat, usaha Penggugat hancur, jatuh dan sangat susah untuk mencari uang, ekonomi terpuruk, usaha tidak ada yang berjalan baik, mengakibatkan keuangan Penggugat terpuruk dan tidak ada pertolongan.

Bahwa atas keadaan Pandemi tersebut Penggugat telah tidak sanggup membayar angsuran kredit kepada Tergugat I, apalagi dengan tagihan pada poin 7 (tujuh) di atas.

Bahwa kemudian Penggugat telah memohon Pengurangan Bunga Pinjaman dan memberitahu kepada pihak Tergugat I bahwa kesanggupan Penggugat akan membayar pinjaman pokok sebesar Rp. 4.969.235.000 (empat milyar sembilan ratus enam puluh juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dan kesanggupan membayar bunga sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) namun Tergugat I tidak ada respon dan membiarkan keadaan Penggugat sampai dengan akhir tahun 2023.

Bahwa Sekitar bulan Januari 2024, tiba-tiba Penggugat terkejut karena adanya surat yang memberitahu bahwa obyek Jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di jalan Syarifoeuddin Yoes Balikpapan seluas : 600 m² (enam ratus meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik nomor : 1797 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur.

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II akan melakukan Pelelangan terhadap Tanah dan bangunan pada poin 12 (dua belas) tersebut di atas padahal Penggugat telah memohon keringanan pembayaran bunga Pinjaman dan membayar Penuh Hutang Pokok sesuai Perjanjian Pinjaman, karena ketidak sanggupan akibat keadaan terpaksa (Overmacht) yaitu Pandemi Covid 19.

Bahwa keadaan overmacht/force majeure menurut Hukum Perdata mempunyai tiga unsur :

- Ada halangan bagi debitur untuk memenuhi kewajibannya
- Halangan itu bukan karena kesalahan debitur
- Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko debitur.

Hal. 4 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keadaan inilah yang sedang Penggugat alami mengakibatkan belum mampu membayar sesuai dengan perjanjian antara Tergugat I dan Penggugat.

Bahwa Penggugat telah memberitahu Tergugat I akan kesanggupan membayar sebesar nilai pada poin 11 (sebelas) tersebut di atas yaitu : Rp. 5.469.235.000,- (lima milyar empat ratus enam puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah), sehingga beralasan hukum apabila Majelis Hakim menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 5.469.235.000,- (lima milyar empat ratus enam puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah).

Bahwa prosedur pelelangan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah menyalahi prosedur pelelangan karena Penggugat telah memohon mampu membayar sebesar Rp. 5.469.235.000,- (lima milyar empat ratus enam puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah) namun tidak digubris oleh Tergugat I mengakibatkan Penggugat merasa dirugikan secara materil maupu immaterial.

Bahwa adapun kerugian Penggugat yang harus dibayar oleh Tergugat I adalah sebagai berikut

- Kerugian Materil :

Bahwa harga per meter obyek perkara milik Penggugat adalah sebesar Rp. 15.000.000,- /m2 (lima juta rupiah setiap meter persegi) x luas tanah/seluas 600 m2 = Rp9.000.000.000,00 (sembilan milyar rupiah)

Dikurangi dengan pinjaman pokok dan kesanggupan membayar Bunga sebesar Rp5.469.235.000,00 (lima milyar empat ratus enam puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah).

Sehingga jumlah kerugian Penggugat adalah sebesar Rp. 9.000.000.000,- dikurangi Rp 5.469.235.000 (lima milyar empat ratus enam puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah) = Rp. 3.530.765.000,- (tiga milyar empat ratus enam puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah)

- Kerugian Immateril :

Bahwa akibat Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah tidak memberitahu Penggugat atas adanya Pelelangan obyek perkara milik Penggugat telah menurunkan share market Penggugat dihadapan kolega

Hal. 5 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pebisnis lainnya yang apabila diuangkan tidak kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).

Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah merugikan Penggugat telah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) karena telah memaksa Penggugat untuk membayar prestasi diluar kemampuan Penggugat dengan segala akibat hukumnya akibat Pandemi Covid 19 pada Tahun 2020 sampai dengan tahun 2022 pada saat Penggugat harus membayar prestasi kepada Tergugat I.

Bahwa proses Pelelangan terhadap Obyek perkara oleh Tergugat II, Tergugat I dan yang mendapat hak dari padanya adalah cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum

Bahwa menurut Pasal 1365 KUH Perdata/BW yang berbunyi perbuatan Melawan Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.

Bahwa mengenai apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad) bersama ini Penggugat menunjuk mengenai penafsiran lama tentang perbuatan melawan hukum tersebut yang diikuti pula oleh Pengadilan di Indonesia dari Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 31 Desember 1951 Nomor: 92/ 1950/ Pdt yang dalamnya pertimbangan hukumnya telah menstir tafsiran dari Hoge raad tentang perbuatan Melawan Hukum tersebut dalam putusan Hoge raad tanggal 31 Desember 1919 yang memberi penafsiran mengenai perbuatan Melawan Hukum tersebut yaitu :

1. Melanggar hak orang lain atau
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau
3. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik atau
4. Bertentangan dengan keputusan yang terdapat dalam masyarakat terhadap dan atau barang orang lain.

Bahwa adalah tepat sekali Yurisprudensi tersebut diterapkan dalam kasus perkara ini

Bahwa guna menjamin dan dipenuhinya Gugatan Penggugat pada saat dilaksanakan keputusan dalam perkara ini maka adalah wajar apabila Penggugat memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan untuk

Hal. 6 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meletakkan Sita Jaminan Conservatoir Beslag) atau sita milik (Revindicatoir Beslag) atas tanah obyek sengketa;

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum (Onrechmatige daad) yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana terurai di atas maka Penggugat telah menderita kerugian berupa :

- Kerugian Materil :

Bahwa harga per meter obyek perkara milik Penggugat adalah sebesar Rp. 15.000.000.- /m2 (lima juta rupiah setiap meter persegi) x luas tanah/seluas 600 m2 = Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah)

Dikurangi dengan pinjaman pokok dan kesanggupan membayar Bunga sebesar Rp. 5.469.235.000,- (lima milyar empat ratus enam puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah).

Sehingga jumlah kerugian Penggugat adalah sebesar Rp. 9.000.000.000,- dikurangi hutang Penggugat Rp 5.469.235.000 (lima milyar empat ratus enam puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah) = Rp. 3.530.765.000,- (tiga milyar empat ratus enam puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah)

- Kerugian Immateril :

Bahwa akibat Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah tidak memberitahu Penggugat atas adanya Pelelangan obyek perkara milik Penggugat telah menurunkan share market Penggugat di hadapan kolega pebisnis lainnya yang apabila diuangkan tidak kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).

- Yang harus Tergugat bayar secara kontan seketika kepada Penggugat

Atau :

- Menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 5.469.235.000,- (lima milyar empat ratus enam puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah).

Bahwa Penggugat telah berusaha menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan dan sesuai prosedur hukum diluar Pengadilan namun tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat, hal ini sangat Penggugat sayangkan sehingga terpaksa persoalan ini Penggugat ajukan ke Pengadilan Negeri Balikpapan untuk mendapatkan penyelesaian yang tuntas adil dan benar.

Hal. 7 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak sia sia, maka beralasan menurut hukum apabila Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas barang barang milik Tergugat baik yang bergerak mupun yang tidak bergerak dimanapun keberadaannya,

Memerintahkan Tergugat II sebagai provisi untuk menghentikan pelelangan atas sebidang tanah milik Penggugat yang terletak di jalan Syarifoeddin Yoes Balikpapan seluas : 600 m2 (enam ratus meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik nomor : 1797 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur atas nama **Thio Rudy Haryanto**

Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II tidak lalai melaksanakan keputusan dalam perkara ini, maka patut kiranya Tergugat I dan Tergugat II secara sendiri sendiri membayar uang paksa (Dwangsom) Rp. 5.000.000- (lima juta rupiah) setiap harinya sampai dilaksanakannya putusan dalam perkara ini secara patut menurut hukum.

Bahwa gugatan yang Penggugat ajukan berdasarkan bukti-bukti yang menurut hukum kuat dan Outentik maka adalah wajar pula apabila Ketua/Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding. Kasasi maupun upaya upaya hukum lainnya.

Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini.

Bahwa adalah wajar pula apabila Ketua/Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan keseluruhan hal sebagaimana yang telah Penggugat uraikan di atas, maka Para Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua/hakim Pengadilan Negeri Balikpapan agar berkenan menerima gugatan Penggugat ini dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Memerintahkan Tergugat II sebagai provisi untuk menghentikan proses Pelelangan atas sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di jalan Syarifoeddin Yoes Balikpapan seluas : 600 m2 (enam

Hal. 8 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik nomor : 1797 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur atas nama : **Thio Rudy Haryanto;**

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti Penggugat ;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah milik Penggugat yang terletak di jalan Syarifuddin Yoes Balikpapan seluas : 600 m² (enam ratus meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik nomor : 1797 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur.
4. Menyatakan Keadaan Penggugat belum sanggup bayar sesuai perjanjian adalah sebagai keadaan Overmacht/Force Majeure akibat Pandemi COVID19 ;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dengan segala akibat hukumnya karena telah memaksa Penggugat untuk membayar prestasi diluar kemampuan Penggugat dengan segala akibat hukumnya akibat Pandemi Covid 19 pada Tahun 2020 sampai dengan tahun 2022 pada saat Penggugat harus membayar prestasi kepada Tergugat I.
6. Menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran dari Penggugat sebesar Rp5.469.235.000,00 (lima milyar empat ratus enam puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah).Atau :
7. Membayar Kerugian Penggugat secara Materil dan Immateril sejumlah Rp8.530.765.000,00 (delapan Milyard lima ratus tiga puluh juta tujuh ratus enam puluh lima ribu rupiah) secara kontan seketika ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan siapapun yang mendapat hak dari padanya atas Obyek perkara adalah cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan Batal demi Hukum.
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya sampai dilaksanakannya putusan dalam perkara ini secara patut menurut hukum.

Hal. 9 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan atau sita milik (Revindicatoir Beslag) yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan.
11. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta milik Tergugat I dan Tergugat II baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak dimanapun Keberadaannya.
12. Menyatakan menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya.
13. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk mentaati dan melaksanakan putusan dalam perkara ini.
14. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya biaya yang timbul dalam perkara ini

Dan :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan yang adil dan benar (*ex aquo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir di persidangan yaitu:

- Pihak Penggugat hadir diwakili Kuasa Hukumnya yaitu: - **Gesta Padang, S.H.**, Advokat/Pengacara Penasihat Hukum yang berkantor di Law Office Gesta Padang, S.H. & Partners beralamat di Jl. Indrakila No. 101 A RT 4 Kelurahan Gunung Samarinda Baru Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 13 Februari 2024 Nomor 291/SK/2024/PN Bpp;
- Pihak Tergugat I diwakili kuasanya yaitu: - **Gabriel Ardhito Febriano, S.H.**, Advokat pada kantor Hukum Sumaryanto & Hasibuan Law Firm yang beralamat di Apartemen Mutiara Bekasi Ruko B-02 Jl. Ahmad Yani No. 8 Kota Bekasi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 April 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 23 April 2024 Nomor 523/SK/2024/PN Bpp.;
- Tergugat II diwakili kuasanya yaitu : - **Agus Khairi Pratama Putra**, Pelaksana KPKNL Balikpapan yang beralamat di Gedung Keuangan

Hal. 10 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Lantai 1 dan 2 Jl. A. Yani No. 68 Kota Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 16 April 2024 Nomor 502/SK/2024/PN Bpp.;

- Pihak Turut Tergugat diwakili kuasanya yaitu : - **Sdr. Nabila Afifah Rachman, S.H., dan Iqbal Rahman Mubarak, S.H.**, - keduanya Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan yang beralamat di Jl. Manuntung No. 3 RT 27 Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 14 Maret 2024 Nomor 400/SK/2024/PN Bpp;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (5) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Munir Hamid, S.H., M.H., Panitera pada Pengadilan Negeri Balikpapan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **Tergugat I mengajukan jawaban** secara tertulis di persidangan tanggal 7 Juni 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Gugatan Penggugat Kabur (obscuur libel)

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan adanya hubungan hutang piutang antara Penggugat sebagai *Debitur* dengan Tergugat I sebagai *Bank* berdasarkan **Perjanjian**, akan tetapi selain itu Penggugat juga mempermasalahkan tindakan **perbuatan melawan hukum** Tergugat I dan Tergugat II melakukan lelang. Padahal lelang tersebut dilaksanakan oleh Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II adalah atas dasar wanprestasi dari Penggugat selaku Debitur berdasarkan **perjanjian**;

Dengan demikian Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan yang mendasarkan pada **wanprestasi atas dasar perjanjian** dengan gugatan

Hal. 11 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



yang mendasarkan pada **perbuatan melawan hukum** dalam **1 (satu)** gugatan padahal keduanya berbeda dasar hukumnya, sehingga mengakibatkan dasar gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), dan karenanya gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Bahwa kekaburan berikutnya adalah Penggugat dalam **posita angka 19** menyatakan bahwa proses pelelangan terhadap Obyek Perkara oleh Tergugat II dan Tergugat I adalah cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum. Akan tetapi Penggugat dalam petitumnya sama sekali tidak ada tuntutan yang meminta agar DINYATAKAN proses pelelangan terhadap Obyek Perkara tersebut adalah cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum. Padahal tuntutan tersebut adalah tuntutan dasar dari gugatan Penggugat, sehingga *in casu* mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), dan karenanya gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Bahwa kekaburan lainnya adalah tentang "**identitas Penggugat**" yang tidak jelas, dimana dalam surat gugatan hanya disebutkan, Nama: THIO RUDY HARYANTO, Pekerjaan: Direktur PT. Royal Jaya (selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT). Namun dalam hal ini tidak diuraikan apakah THIO RUDY HARYANTO bertindak dalam kapasitas/jabatannya selaku Direktur PT. Royal Jaya ("**Perseroan**"), karenanya untuk dan atas nama Perseroan, ataukah THIO RUDY HARYANTO dalam hal ini bertindak dalam kapasitasnya selaku pribadi, karenanya untuk dan atas nama diri sendiri ataukah selaku Penjamin. Oleh karena dalam perkara ini yang mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I selaku Bank/Kreditur adalah PT. Royal Jaya selaku **Debitur** dan THIO RUDY HARYANTO untuk diri sendiri selaku **Penjamin**, yaitu hubungan hutang piutang. Demikian pula menjadi tidak jelas **petitum angka 3** yang menuntut agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah sebagaimana SHM No. 1797/Kel. Gunung Bahagia, oleh karena tidak ditegaskan siapakah Penggugat tersebut? Apakah merupakan Perseroan ataukah THIO RUDY HARYANTO selaku pribadi ataukah selaku Penjamin;

Hal. 12 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), dan karenanya gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Tuntutan Hak Penggugat Untuk Menghentikan Proses Pelelangan Terhadap Obyek Perkara Dalam Bentuk “Gugatan” Adalah Keliru, Seharusnya Dalam Bentuk “Perlawanan”

1. Bahwa yang menjadi pokok atau dasar permasalahan dalam perkara ini adalah sehubungan dengan adanya **pelelangan** atas jaminan kredit Penggugat selaku Debitur pada Tergugat I selaku Bank/Kreditur, yaitu berupa: sebidang tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik (“SHM”) No. 1797/Kel. Gunung Bahagia, terdaftar atas nama **THIO RUDY HARYANTO (“Obyek Perkara”)**, yang menurut Penggugat bahwa “proses pelelangan terhadap Obyek Perkara oleh Tergugat II dan Tergugat I adalah cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum, karena memaksa Penggugat untuk membayar prestasi diluar kemampuan Penggugat”, sehingga dalam hal ini Penggugat menganggap beralasan mengajukan gugatan *a quo* kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan;
2. Menurut M. YAHYA HARAHAP, S.H., dalam bukunya “**Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata**”, Penerbit PT. Gramedia – Jakarta, 1991, halaman 290, menyatakan “salah satu syarat agar perlawanan dapat diperhatikan dan dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, perlawanan harus diajukan “**sebelum**” eksekusi dijalankan. Kalau eksekusi sudah dijalankan, sudah jelas tidak ada relevansinya untuk menunda eksekusi. Lagipula menurut yurisprudensi pun, seperti yang dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974, yang menegaskan tentang formalitas pengajuan “perlawanan” terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan, kalau lelang sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui “**gugatan**”;
3. Bahwa lelang atas Obyek Perkara SHM No. 1797/Kel. Gunung Bahagia, yang telah dilakukan oleh Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II tertanggal 17 Januari 2024 dan 3 April 2024, ternyata dalam pelaksanaannya Obyek Perkara tidak laku/terjual dalam lelang tersebut, sehingga menurut hukum lelang *a quo* “**belum selesai dijalankan**”;

Hal. 13 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Dengan demikian tuntutan hak yang diajukan oleh Penggugat dalam bentuk gugatan adalah **keliru atau tidak tepat**, karena ternyata lelang tersebut "**belum selesai dijalankan**". *In casu* seharusnya Penggugat mengajukannya dalam bentuk "**perlawanan**", dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM PROVISI:

1. Bahwa berdasarkan ketentuan *Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBg* dan *Pasal 53 Rv*, *putusan provisi* adalah putusan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan;
2. Bahwa tuntutan provisi Penggugat yang memohon "*Memerintahkan Tergugat II untuk menghentikan proses pelelangan atas sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1797/Kel. Gunung Bahagia atas nama Thio Rudy Haryanto*", **tidak dapat dibenarkan secara hukum**, karena tuntutan provisi *a quo* tidak dapat dikwalifikasikan sebagai tuntutan provisi sebagaimana dimaksud dalam *Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBg* dan *Pasal 53 Rv*, selain itu juga sudah menyangkut pokok perkara (*bodem geschil*). Dengan demikian tuntutan provisi Penggugat tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, karenanya tuntutan provisi *a quo* haruslah ditolak atau tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mohon apa yang telah dikemukakan *Dalam Eksepsi* dan *Dalam Provisi* dianggap termasuk dan diulangi kembali selengkapnya *Dalam Pokok Perkara* ini;
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil posita dan petitum Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Berdasarkan dalil posita angka 1 sampai dengan 6 dapat disimpulkan bahwa Penggugat mengakui telah memperoleh fasilitas pinjaman dari Tergugat I dengan memakai jaminan, dan karenanya pengakuan ini merupakan bukti yang sempurna. Untuk lebih jelasnya, proses pemberian fasilitas pinjaman dengan memakai jaminan tersebut adalah sebagai berikut:

Hal. 14 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



- a) Bahwa Penggugat THIO RUDY HARYANTO yang bertindak dalam jabatannya selaku Direktur PT. Royal Jaya telah memohon kepada Tergugat I untuk memperoleh fasilitas pinjaman dengan tujuan penggunaan sebagai modal kerja (*working capital*), dan Tergugat I selaku Bank telah bersedia untuk memberikan Fasilitas Pinjaman kepada Penggugat selaku Debitur, berupa: Fasilitas Term Loan ("**Fasilitas TL**") sebesar **Rp5.000.000.000,00** (lima miliar rupiah) untuk jangka waktu 60 (enam puluh) bulan, terhitung sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Pinjaman sampai dengan tanggal 6 Maret 2020;

Sebagaimana ternyata dalam Perjanjian Pinjaman Nomor: 16 tanggal 6 Maret 2015, yang dibuat dihadapan Hangky Ribowo, S.H., Notaris di Balikpapan jo. Syarat-Syarat Dan Ketentuan-Ketentuan Umum Sehubungan Dengan Fasilitas Perbankan PT Bank OCBC NISP Tbk ("**Syarat dan Ketentuan Umum**") Tanggal 6 Maret 2015 yang telah dilegalisasi oleh Hangky Ribowo, S.H., Notaris di Balikpapan di bawah Nomor Legalisasi: 2746/L/III/2015 Tanggal 6 Maret 2015;

- b) Bahwa selanjutnya Tergugat I telah setuju untuk melakukan penambahan fasilitas kredit/pinjaman baru kepada Penggugat, berupa: Fasilitas Rekening Koran ("**Fasilitas RK**") sebesar **Rp5.000.000.000,00** (lima miliar rupiah) untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan, terhitung sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Pinjaman, sebagaimana ternyata dalam Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 35 tanggal 8 Februari 2017, yang dibuat dihadapan Hangky Ribowo, S.H., Notaris di Balikpapan;

- c) Bahwa untuk untuk menjamin pelunasan hutang Penggugat selaku Debitur atas Fasilitas TL dan Fasilitas RK, maka THIO RUDY HARYANTO untuk diri sendiri selaku Penjamin telah memberikan Jaminan kepada Tergugat I, berupa: sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (**SHM**) No. 1797/Kel. Gunung Bahgia, atas nama THIO RUDY HARYANTO, yang terletak di Kel. Gunung Bahgia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, setempat dikenal dengan Jl. Kol. Syarifuddin Yoes Blok A Nomor: 1-2, RT 94, Balikpapan;

- d) Bahwa kemudian atas Fasilitas TL telah dirubah menjadi Fasilitas Investment Loan ("**Fasilitas IL**"), sebagaimana ternyata dalam Perubahan

Hal. 15 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pinjaman Nomor: 023/ET/PPP/VIII/2018 tanggal 6 Agustus 2018, dan selanjutnya atas Fasilitas IL telah dinyatakan selesai/ditutup, sehingga pinjaman Penggugat tinggal meyisakan Fasilitas RK;

- e) Bahwa atas Fasilitas RK telah dilakukan perubahan-perubahan dan perpanjangan-perpanjangan jangka waktu, terakhir diperpanjang jangka waktunya sampai dengan tanggal 8 Mei 2023, sebagaimana ternyata dalam Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 1230/LGL-ARM/EMB/XI/2021 tanggal 9 November 2021;
- f) Bahwa untuk menjamin pelunasan piutangnya, Tergugat I telah membebani Jaminan SHM No. 1797/Kel. Gunung Bahagia dengan **Hak Tanggungan**, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1287/2015 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 270/2015 tanggal 6 Maret 2015, yang dibuat dihadapan Hangky Ribowo, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Kota Balikpapan dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Dua) No. 0672/2017 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 135/2017 tanggal 8 Februari 2017, yang dibuat dihadapan Hangky Ribowo, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Kota Balikpapan;
- g) Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, **TERBUKTI**:
- Bahwa proses mulai dari pemberian Fasilitas Pinjaman hingga ditandatanganinya Perjanjian Pinjaman berikut perubahan-perubahan dan perpanjangan-perpanjangannya telah memenuhi prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku atau undang-undang, karenanya **sah dan mengikat serta berlaku sebagai undang-undang** bagi Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Bank/Kreditur (*vide*: **Pasal 1320 jo Pasal 1337 jo Pasal 1338 KUH Perdata**), sehingga secara hukum para pihak terikat dengan isi Perjanjian Pinjaman *a quo*;
 - Bahwa pemberian SHM No. 1797/Kel. Gunung Bahagia sebagai **Jaminan** dan **Obyek Hak Tanggungan** telah **sah secara hukum**, karena diberikan sendiri oleh THIO RUDY HARYANTO selaku Pemilik/Pemegang Hak/Pemberi Hak Tanggungan;

Hal. 16 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



4. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam **positanya angka 14** tentang “*overmacht/force majeure*”, dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

- a) Bahwa memang benar dengan adanya wabah virus corona (COVID-19) yang telah ditetapkan sebagai pandemi dan telah menyebabkan gangguan pada aspek perekonomian, maka Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah menerbitkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor: **11/POJK.03/2020** Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Corona Virus Disease 2019 juncto* Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor: **48/POJK.03/2020** tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Corona Virus Disease 2019*. Akan tetapi menurut OJK berbagai skema tentang restrukturisasi kredit tersebut **diserahkan sepenuhnya kepada bank dan sangat tergantung pada hasil identifikasi bank atas kinerja keuangan debitur ataupun penilaian atas prospek usaha dan kapasitas membayar debitur yang terdampak COVID-19 dengan tetap memperhatikan penerapan manajemen risiko Bank dan peraturan atau pedoman internal Bank;**

Selanjutnya berdasarkan **Penjelasan Pasal 2 ayat (1) huruf a POJK Nomor: 48/POJK.03/2020**, ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan “**debitur yang terkena dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil dan menengah**” adalah debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban pada Bank karena debitur atau usaha debitur terdampak dari penyebaran *coronavirus disease 2019 (COVID-19)* baik secara langsung ataupun tidak langsung pada sektor ekonomi antara lain pariwisata, transportasi, perhotelan, perdagangan, pengolahan, pertanian dan pertambangan;

Contoh:

1. Debitur yang terkena dampak penutupan jalur transportasi dan pariwisata dari dan ke Tiongkok atau negara lain yang telah terdampak

Hal. 17 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



coronavirus disease 2019 (COVID-19) serta *travel warning* beberapa negara;

2. Debitur yang terkena dampak dari penurunan volume ekspor impor secara signifikan akibat keterkaitan rantai suplai dan perdagangan dengan Tiongkok atau negara lain yang telah terdampak *coronavirus disease 2019 (COVID-19)*;
3. Debitur yang terkena dampak terhambatnya proyek pembangunan infrastruktur karena terhentinya pasokan bahan baku, tenaga kerja, dan mesin dari Tiongkok atau negara lain yang telah terdampak *coronavirus disease 2019 (COVID-19)*;

b) Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, tidak menjadikan secara serta merta setiap permohonan restrukturisasi kredit harus atau wajib dikabulkan, **tetapi hanya yang memenuhi syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan saja yang dapat diberikan restrukturisasi kredit.** Dalam hal ini selama Pandemi COVID-19, TERBUKTI Tergugat I telah mengubah (*merestruktur*) Fasilitas RK, sebagaimana telah diakui oleh Penggugat dalam positanya angka 5 dan 6, yaitu:

- Memberikan perpanjangan jangka waktu Fasilitas RK;
- Merestruktur Fasilitas RK, terakhir dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 8 Mei 2023;
- Memberikan penangguhan pembayaran bunga Fasilitas RK;
- Memberikan penangguhan pembayaran sebagian angsuran bunga pinjaman Fasilitas RK;
- Sisa pinjaman (cerukan, denda, penalty, administrasi dan biaya lain-lain) atas fasilitas pinjaman berdasarkan Perjanjian Pinjaman sebelum Restruktur ini, yang masih belum dibayar oleh Debitur kepada Bank sampai dengan tanggal realisasi restruktur ini dihapuskan;
- Mengubah Daftar Angsuran Pinjaman;

Sebagaimana ternyata dalam Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 397/LGL-ARM/EMB/VIII/2020 tanggal 19 Agustus 2020 jo. Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 071/LGL-ARM/EMB/II/2021 tanggal 21 Januari 2021 jo. Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 662/LGL-ARM/EMB/V/ 2021 tanggal 27 Mei 2021 jo. Perubahan Perjanjian

Hal. 18 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pinjaman Nomor: 1230/LGL-ARM/EMB/XI/2021 tanggal 9 November 2021;

- c) Bahwa setelah dilakukan perubahan (*restruktur*) atas Fasilitas RK, memang Penggugat selaku Debitur awalnya melakukan pembayaran sebagaimana diwajibkan berdasarkan Perubahan Perjanjian Pinjaman, akan tetapi kemudian Penggugat berhenti membayar atau melalaikan kewajibannya. Selanjutnya atas hal ini Penggugat telah mengajukan surat permohonan perpanjangan restrukturisasi fasilitas kredit tertanggal 26 Oktober 2022 dan surat permohonan penurunan bunga kredit tertanggal 18 November 2022 serta surat permohonan keringanan bunga dan denda tertanggal 30 September 2023, yang mana atas permohonan tersebut belum dapat disetujui atau dikabulkan oleh Tergugat I. Kemudian Tergugat I memutuskan bahwa atas total pinjaman Fasilitas RK per tanggal 18 september 2023 sebesar Rp7.191.542.028,00 diturunkan oleh Tergugat I menjadi total sebesar Rp6.721.000.000,00 yang dapat diselesaikan oleh Penggugat, namun Penggugat tetap mengabaikannya;

Bahwa oleh karena atas Fasilitas RK telah dilakukan perubahan (*restruktur*) dan juga total pinjaman Fasilitas RK telah diturunkan, selain itu Tergugat I juga telah memberikan waktu yang sangat cukup kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya serta menurut hukum permohonan dari Penggugat tidak serta merta harus atau wajib dikabulkan. MAKA menurut hukum Tergugat I telah melaksanakan kewajiban hukumnya, sehingga tindakan Tergugat I yang belum dapat menyetujui permohonan Penggugat tidak dapat dikategorikan Tergugat I telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya atau melawan hukum. Sehingga dengan demikian permohonan dari Penggugat tersebut tidak dapat dipergunakan untuk membuktikan bahwa Tergugat I berkewajiban untuk menyetujui atau mengabulkannya;

Dengan demikian dalil Penggugat dalam **positanya angka 11 dan angka 15** yang pada pokoknya menyatakan "*bahwa kemudian Penggugat telah memohon pengurangan bunga pinjaman, dan kesanggupan membayar pokok pinjaman sebesar Rp4.969.235.000,00 serta kesanggupan membayar bunga sebesar Rp500.000.000,00 namun Tergugat I tidak ada respon, sehingga beralasan apabila Tergugat I dihukum untuk menerima*

Hal. 19 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran dari Penggugat sebesar Rp5.469.235.000,00", sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan, karenanya dalil posita *a quo* haruslah DITOLAK;

Oleh karena penyelesaian kewajiban Penggugat semakin berlarut-larut dan tidak membawa hasil, maka atas kelalaian Penggugat tersebut, Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan Pertama tertanggal 16 Februari 2023, Surat Peringatan Kedua tertanggal 27 Juli 2023 dan Surat Peringatan Ketiga/Terakhir tertanggal 24 Agustus 2023 kepada Penggugat agar supaya segera menyelesaikan kewajibannya yang terutang/tertunggak, namun tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikannya, dan karenanya Penggugat selaku Debitur terbukti telah **wanprestasi**;

Bahwa kelalaian tersebut telah diakui oleh Penggugat sebagaimana **positanya angka 10** yang pada pokoknya menyatakan "*bahwa atas keadaan pandemi tersebut, Penggugat telah tidak sanggup membayar angsuran kredit kepada Tergugat I*", dan karenanya pengakuan dari Penggugat ini merupakan bukti yang sempurna;

- d) Perlu disampaikan bahwa Perjanjian Pinjaman Nomor: 16 tanggal 6 Maret 2015 dan Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 35 tanggal 8 Februari 2017 sebagai Perjanjian Awal, telah dibuat dan ditandatangani pada tanggal 6 Maret 2015 dan 8 Februari 2017, yakni pada saat COVID 19 belum ada, dan pada saat COVID 19 merebak (2020-2022) Penggugat masih lancar membayar kewajibannya, baru setelah COVID 19 mulai hilang atau mereda, Penggugat mulai mengalami kemacetan pembayaran kewajibannya, yaitu pada tahun 2023. Selain itu juga selama masa Pandemi COVID 19 atas Fasilitas RK telah dilakukan perubahan (*restruktur*) dan Tergugat I telah memberikan waktu yang sangat cukup kepada Penggugat. Dengan demikian dalil Penggugat yang mengaitkan atau menjadikan COVID 19 sebagai alasan untuk melalaikan kewajibannya adalah tidak berdasar dan tidak beralasan. Demikian pula sebelum Penggugat menandatangani Perjanjian Pinjaman berikut Perubahannya, tentunya Penggugat sebagai Debitur sadar betul dan mengetahui resiko apa yang akan dialaminya jika tidak membayar kewajibannya, yaitu bunga dan denda keterlambatan akan terus

Hal. 20 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



bertambah sampai dengan pembayaran dilakukan, kemudian juga Tergugat I akan melakukan tindakan yang sesuai dengan prosedur hukum dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, termasuk eksekusi lelang jaminan;

- e) Berdasarkan uraian tersebut di atas, TERBUKTI bahwa dalil Penggugat dalam **positanya angka 14** tentang “*overmacht/force majeure*”, tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum serta tidak terbukti kebenarannya, karenanya dalil *a quo* haruslah DITOLAK;
- f) Dengan demikian **petitum angka 4** yang menuntut agar “*dinyatakan keadaan Penggugat belum sanggup bayar sesuai perjanjian adalah sebagai keadaan overmacht/force majeure akibat Pandemi COVID 19*”, sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, karenanya petitum *a quo* haruslah DITOLAK;
5. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam **positanya angka 16, 18 dan 19** yang pada pokoknya menyatakan “*bahwa prosedur pelelangan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah menyalahi prosedur pelelangan karena Penggugat telah memohon mampu membayar sebesar Rp5.469.235.000,00 namun tidak digubris oleh Tergugat I mengakibatkan Penggugat merasa dirugikan secara materil dan immateriil, sehingga dikategorikan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum, karenanya proses pelelangan tersebut adalah cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum*”, dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:
- a) Bahwa atas dasar wanprestasi dari Penggugat selaku Debitur, maka Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan (Jaminan) SHM No. 1797/Kel. Gunung Bahagia (**Obyek Lelang**), dengan perantaraan Tergugat II pernah melakukan pelelangan atas Obyek Lelang pada tanggal **17 Januari 2024 dan 3 April 2024**, namun Obyek Lelang **tidak laku/terjual** dalam lelang *a quo*, karena tidak ada yang mengajukan penawaran atau tidak ada peminat/peserta lelang (TAP);
- b) Bahwa dasar hukum pengajuan lelang tersebut adalah **Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”), yang menyatakan “**Apabila**

Hal. 21 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



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”;

Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT menyatakan “Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. *Hak Pemegang Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”;*
 - c) Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT, jelaslah bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh **Undang-Undang (ex lege)** kepada Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitor cidera janji. Dengan demikian tindakan Tergugat I melakukan pelelangan atas Jaminan SHM No. 1797/Kel. Gunung Bahagia yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan adalah **SAH menurut hukum**, karena dilakukan atas dasar wanprestasi dari Penggugat selaku Debitur. Dalam hal mana sesuai Pasal 6 UUHT jo pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual benda jaminan kredit Debitur melalui pelelangan guna mengambil pelunasan piutangnya;
 - d) Bahwa dalam pelaksanaan lelang tertanggal **17 Januari 2024 dan 3 April 2024**, Tergugat I selaku penjual telah melakukan Pengumuman Lelang Pertama dan Pengumuman Lelang Kedua serta Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat sebagai persyaratan lelang;
 - e) Bahwa selanjutnya tentang “**Nilai Limit Lelang**”, diatur dalam **Pasal 1 Angka 27** Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“**PMK No. 122/2023**”), yang menyatakan bahwa “*Nilai Limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual*”;
- Selanjutnya **Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2)** PMK No. 122/2023, menyatakan bahwa:

Hal. 22 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit;
(2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;

Kemudian Pasal 56 ayat (1), (2) dan (3) PMK No. 122/2023, menegaskan bahwa:

- (1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- a. Laporan hasil penilaian oleh Penilai;
b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
c. Harga perkiraan sendiri;

- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan penilai pemerintah pada DJKN atau penilai publik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

- f) Berdasarkan ketentuan tentang “Nilai Limit Lelang” tersebut di atas, dan sesuai Pasal 55 ayat (2) PMK No. 122/2023 yang mengatur bahwa “Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”. MAKA dalam pelaksanaan lelang tertanggal 17 Januari 2024 dan 3 April 2024, Tergugat I selaku Penjual telah menetapkan nilai limit lelang atas Obyek Lelang SHM No. 1797/Kel. Gunung Bahagia dengan mendasarkan pada hasil laporan penilaian oleh Penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Asmawi dan Rekan dengan No. Laporan: 01244/2.0119-00/PI/07/0505/1/XI/2023 tanggal 13 November 2023. Dimana KJPP Asmawi dan Rekan dalam penilaiannya tidak mempunyai kepentingan baik secara langsung maupun tidak langsung atas hasil penilaian, serta dilakukan secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya, karenanya hasil penilaian oleh Penilai dari KJPP Asmawi dan Rekan adalah **SAH MENURUT HUKUM**, dan diperoleh hasil penilaian atas Jaminan SHM No. 1797/Kel. Gunung Bahagia, yaitu:

- Nilai Pasar sebesar Rp12.050.690.000,00

Hal. 23 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



▪ Nilai Likuidasi sebesar Rp8.435.483.000,00

- g) Bahwa selanjutnya Tergugat I selaku **Penjual** telah menetapkan nilai limit lelang sebesar **Rp12.050.690.000,00** untuk pelaksanaan lelang tanggal 17 Januari 2024, sedang untuk pelaksanaan lelang tanggal 3 April 2024 ditetapkan nilai limit lelang sebesar **Rp 10.243.000.000,00**

Dengan demikian TERBUKTI bahwa penetapan Nilai Limit Lelang tersebut di atas **lebih tinggi dari Nilai Likuidasi** dari hasil penilaian oleh KJPP Asmawi dan Rekan, dan karenanya penetapan limit lelang tersebut **sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan Pasal 59 PMK No. 122/2023** yang menyatakan "*Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Obyek Fiducia sesuai Pasal 29 UU Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi*";

Perlu disampaikan pula bahwa dalam pelaksanaan lelang tanggal 3 April 2024, Tergugat I selaku Penjual telah merubah Nilai Limit Lelang dari Nilai Limit Lelang sebelumnya tertanggal 17 Januari 2024. Hal ini dapat dibenarkan secara hukum sebagaimana diatur dalam **Pasal 58 huruf a PMK No. 122/2023** yang menyatakan bahwa *Dalam pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:*

a. *Menunjukkan laporan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh Penilai;*

- h) Bahwa dalam pelaksanaan Lelang tertanggal 17 Januari 2024 dan 3 April 2024, ternyata Obyek Lelang SHM No. 1797/Kel. Gunung Bahagia **tidak laku/terjual** dalam lelang *a quo*, karena tidak ada yang mengajukan penawaran atau tidak ada peminat/peserta lelang (**TAP**);

- i) Dengan demikian TERBUKTI bahwa tindakan Tergugat I melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan (Jaminan) SHM No. 1797/Kel. Gunung Bahagia dengan perantaraan Tergugat II tertanggal 17 Januari 2024 dan 3 April 2024, **telah sah secara hukum, tidak melanggar hak subyektif Penggugat, tidak bertentangan**

Hal. 24 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



dengan kewajiban hukum Tergugat I dan Tergugat II, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat;

Oleh karena itu jelaslah proses dan pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi prosedur dan ketentuan yang berlaku, karenanya SAH menurut hukum, sehingga lelang a quo **patut dipertahankan**, dan karenanya **tidak terbukti** Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;

Sehingga dengan demikian **petitum angka 5** yang meminta "*menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad)*" dan **petitum angka 8** yang meminta "*menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan siapapun yang mendapat hak dari padanya atas Obyek Perkara adalah cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum*", TERBUKTI tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, karenanya petitum angka 5 dan angka 8 haruslah DITOLAK;

- j) Berdasarkan uraian tersebut di atas, TERBUKTI bahwa dalil Penggugat dalam **positanya angka 16, 18 dan 19** yang pada pokoknya menyatakan "*bahwa prosedur pelelangan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah menyalahi prosedur pelelangan karena Penggugat telah memohon mampu membayar sebesar Rp5.469.235.000,00 namun tidak digubris oleh Tergugat I mengakibatkan Penggugat merasa dirugikan secara materil dan immateriil, sehingga dikategorikan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum, karenanya proses pelelangan tersebut adalah cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum*", sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum serta tidak terbukti kebenarannya, karenanya posita a quo haruslah DITOLAK;
6. Bahwa oleh karena sebagaimana telah dikemukakan dimuka bahwa TIDAK TERBUKTI Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, dan karenanya Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya tentang "**perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II**", MAKA patutlah **posita angka 17 dan 23 serta petitum angka 6 dan 7** tentang penerimaan pembayaran dari

Hal. 25 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebesar Rp5.469.235.000,00 dan tuntutan **kerugian materiil serta kerugian immateriil** sebesar Rp8.530.765.000,00 untuk DITOLAK;

7. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil **posita angka 27 dan petitum angka 9** tentang **uang paksa** (*dwangsom*), karena tuntutan pokok gugatan Penggugat adalah berupa pembayaran sejumlah uang, yang secara hukum acara tidak dapat dikenakan uang paksa (*dwangsom*);
8. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak **posita angka 22 dan 25 serta petitum angka 10 dan 11** tentang sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan sita milik (*revindicatoir beslag*) atas harta milik Tergugat I dan Tergugat II baik yang bergerak maupun tidak bergerak, oleh karena tidak ada dugaan yang beralasan sebagai dasar pembenar utama dalam pemberian sita tersebut, juga tuntutan ini sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak beralasan, karenanya tuntutan sita *a quo* haruslah DITOLAK
9. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil **posita angka 28 dan petitum angka 12** tentang **putusan serta merta** (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena tuntutan ini sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak beralasan, sehingga posita dan petitum *a quo* haruslah DITOLAK;
10. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak posita dan petitum gugatan untuk selain dan selebihnya, karena sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan segala hormat dan kerendahan hati, kami mohon agar dengan segala kewenangan dan hikmah kebijaksanaan yang dimilikinya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I;

DALAM PROVISI:

- Menolak permohonan tuntutan provisi Penggugat atau tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Hal. 26 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban secara tertulis di persidangan tanggal 19 Juni 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat yang tidak termasuk kepada apa yang menjadi tugas dan fungsi dari instansi Tergugat II, kecuali terhadap hal-hal yang Tergugat II perlu untuk jawab ataupun akui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan mengenai pelaksanaan lelang terhadap barang jaminan utang Penggugat pada Tergugat I (PT Bank OCBC NISP Tbk) berupa:

Sebidang tanah seluas 600 m2 (enam ratus meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Syarifuddin Yoes Nomor 1-2 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01797/Gunung Bahagia, tercatat atas nama THIO RUDY HARYANTO;

Yang kemudian untuk selanjutnya seluruh objek tersebut akan disebut sebagai **objek perkara**.

3. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan beberapa hal, sebagaimana berikut:
 - a. Bahwa dasar perkara sebagaimana yang didalilkan Penggugat dimana objek perkara adalah milik dari Penggugat yang dijadikan jaminan dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I. Kemudian oleh Tergugat I dimohonkan untuk dijual secara lelang melalui media yang disediakan oleh Tergugat II. Menurut Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum karena telah memaksa Penggugat untuk membayar sesuatu diluar kemampuan Penggugat disaat keadaan Penggugat sedang kahar karena keadaan Covid-19.
4. Dalil Penggugat tersebut sangatlah keliru dan perlu diluruskan karena tidak berlandaskan pada ketentuan hukum yang berlaku dan hanya berdasarkan tuduhan saja.
5. Berdasarkan apa yang kami sampaikan di atas, iijinkan kami kuasa dari Tergugat II untuk menyampaikan lebih dalam lagi mengenai apa yang kami sampaikan sebagai ringkasan diatas didalam isi Jawaban ini.

Hal. 27 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



DALAM EKSEPSI:

Gugatan Salah Alamat (*Error in Persona*)

6. Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang salah alamat, karena Tergugat II tidak ada kaitannya dan tidak memiliki hubungan hukum ataupun turut ikut sama sekali dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I (PT. Bank OCBC NISP, Tbk) yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya.
7. Bahwa dalam pelaksanaan lelang objek perkara *a quo*, Tergugat II hanya bertindak sebagai perantara lelang sesuai dengan kewajiban hukum Tergugat II dalam ketentuan hukum yang berlaku (Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut **PMK 213/2020**).
8. Bahwa Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) menyatakan, "*Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya*".
9. Bahwa selanjutnya Pasal 11 PMK 213/2020 menyatakan, "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*".
10. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum tersebut, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang objek perkara *a quo* yang diajukan oleh Tergugat I atas objek perkara *a quo*.
11. Hal ini kemudian diperkuat dengan adanya kelengkapan berkas permohonan lelang dari Tergugat I kepada Tergugat II berupa Surat Pernyataan Nomor 0046.B/ARM-EMB-WP/LL/II/2024 tanggal 25 Januari 2024 pada poin 3 dan poin 4 yang menyatakan bahwa Tergugat I akan bertanggung jawab sepenuhnya dan membebaskan Tergugat II apabila dikemudian hari terjadi gugatan perdata ataupun tuntutan pidana dari pihak manapun terkait

Hal. 28 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



pelaksanaan lelang perkara *a quo*, dan membebaskan Tergugat II dari segala tuntutan ganti rugi dan uang paksa / *dwangsom*.

12. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Balikpapan (*in casu* Tergugat II) yang hanya bertindak sebagai perantara lelang dan telah dibebaskan dari segala gugatan oleh Tergugat I terhadap pelaksanaan lelang ini, serta tidak sama sekali terlibat dengan perbuatan hukum jual beli antara Tergugat I dan Penggugat adalah jelas-jelas telah salah alamat (*error in persona*)

Gugatan Penggugat Terlalu Dini atau Prematur

13. Bahwa sampai dengan gugatan ini diterima oleh Tergugat II, proses penjualan lelang sebagaimana didalilkan Penggugat masih dalam status Tidak ada penawaran. Hal itu kemudian sejalan bahwa tidak ada akibat hukum yang dapat dikenakan pada objek perkara.
14. Sejalan dengan hal tersebut diatas, sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku (*vide* pasal 134 jo Pasal 136 HIR), Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* wajib terlebih dahulu untuk menjatuhkan putusan sela sebelum memeriksa dan memutus pokok perkaranya serta menyatakan menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan *a quo*.
15. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan,
"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak", sudah terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara Penggugat dengan Tergugat II.
16. Bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K/SIP/1975 tanggal 28 Mei 1977, yang menyatakan:
"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak diterima."
17. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memutus dengan menerima eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).

DALAM POKOK PERKARA

Hal. 29 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa segala yang diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap telah termasuk dan termuat kembali ke dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang Tergugat II akui secara tegas kebenarannya.

Penggugat Mengakui sebagai Debitur yang Wanprestasi dan Tidak Memiliki Iktikad Baik

19. Bahwa pada angka 10 halaman 3 gugatannya, Penggugat telah mengakui sendiri bahwa Penggugat tidak sanggup dalam membayar angsuran pinjamannya kepada Tergugat I.
20. Bahwa atas keterlambatan pembayaran utangnya tersebut, Penggugat semestinya mengetahui dan menyadari bahwa Penggugat telah merugikan Tergugat I, karena Penggugat telah menerima pinjaman dari Tergugat I namun Penggugat tidak mengangsurnya sesuai dengan yang diperjanjikan.
21. Selain dari pada itu Penggugat sendiri dalam gugatannya mendalilkan bahwa dirinya sanggup untuk membayar utang pokok sebesar Rp 4.969.235.000 (empat milyar sembilan ratus enam puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dan bunganya sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) yang mana apabila ditotalkan adalah sebesar Rp 5.469.235.000 (lima milyar empat ratus enam puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dan bahkan dalam petitumnya meminta majelis hakim untuk menghukum Tergugat I menerima pembayaran tersebut.
22. Akan tetapi hal itu bertolak belakang dengan keadaan riil dimana sesuai dengan Surat Peringatan - III dari Tergugat I kepada Penggugat Nomor 02009/ARM-EMP-SP/WP/VIII/2023 tanggal 24 Agustus 2023 yang mana didalamnya menyebutkan total tagihan yang harus dibayar oleh Penggugat adalah sebesar Rp 1.289.032.193 (satu milyar dua ratus delapan puluh sembilan juta tiga puluh dua ribu seratus sembilan puluh tiga rupiah) dan paling lambat harus dibayar sebelum tanggal 05 September 2023.
23. Apabila memang Penggugat memiliki kesanggupan untuk membayar sebesar yang disampaikan pada gugatannya, maka seharusnya Penggugat sanggup untuk melunasi tagihan sesuai surat peringatan tersebut yang mana kemudian jaminan Penggugat tidak akan diajukan dalam permohonan lelang. Hal ini telah menunjukkan bahwa Penggugat tidak memiliki iktikad

Hal. 30 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik untuk menyelesaikan hutangnya sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan.

Penggugat Tidak Dapat Menjadikan Pandemi Covid-19 sebagai Alasan Wanprestasi

24. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang mana menyatakan bahwa keterlambatan pembayaran yang menyebabkan wanprestasi adalah dikarenakan permasalahan ekonomi yang disebabkan pandemic COVID-19. Hal ini karena adanya iktikad buruk dari Penggugat dengan menggunakan wabah COVID-19 sebagai alasan bagi Penggugat untuk tidak memenuhi kewajibannya.

25. Bahwa untuk menunjukkan adanya iktikad buruk dan membantah dalil Penggugat dimaksud, maka Tergugat II akan merujuk kepada:

- a. Surat Peringatan I No. 338/Coll/EMB/SP1/II/2023 tanggal 16 Februari 2023;
- b. Surat Peringatan II No. 01829/ARM-EMB-SP/WP/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023;
- c. Surat Peringatan III No. 02009/ARM-EMP-SP/WP/VIII/2023 tanggal 24 Agustus 2023;

maka diketahui jika surat-surat peringatan dimaksud diterbitkan oleh Tergugat I (Bank OCBC NISP, Tbk) karena Penggugat telah tidak membayar tagihan yang seharusnya dibayarnya.

26. Bahwa sebagaimana yang telah diketahui pula, pada tanggal 22 Juni 2023 telah dikeluarkan Keputusan Presiden Nomor 17 Tahun 2023 yang mana menetapkan berakhirnya status pandemi COVID-19 di Indonesia. Surat peringatan yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat khususnya dari Surat Peringatan ke-II (kedua) dan seterusnya disampaikan setelah pencabutan status pandemi COVID-19. Sehingga tidak seharusnya Penggugat menggunakan alasan pandemi COVID-19 untuk ketidakmampuan Penggugat dalam melunasi hutang. Belum lagi sebagaimana yang telah disampaikan sebelumnya, Penggugat dalam gugatannya menyanggapi untuk membayar hutang tersebut lebih dari total tagihan yang disampaikan pada Surat Peringatan ke-III (ketiga), namun tetap tidak membayarnya. Maka dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa Penggugat memiliki iktikad buruk

Hal. 31 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam penyelesaian hutangnya dan hanya menggunakan pandemi COVID-19 sebagai alasan untuk menunda pembayaran.

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Telah Sesuai Dengan Ketentuan Hukum

27. Bahwa pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sesuai dengan fakta-fakta hukum berikut:

- a) Bahwa berdasarkan Perjanjian Pinjaman Nomor 16 tanggal 06 Maret 2015, objek perkara *a quo* menjadi agunan / barang jaminan pada Perjanjian Kredit Modal Kerja tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I.
- b) Bahwa atas objek perkara yang diagunkan tersebut kemudian diikat dengan hak tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1287/2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 270/2015 tanggal 06 Maret 2015.
- c) Bahwa Tergugat I selaku Kreditur telah mengirimkan tiga kali peringatan kepada Penggugat selaku Debitur sebagaimana surat:
 - Surat Peringatan I No. 338/Coll/EMB/SP1/II/2023 tanggal 16 Februari 2023;
 - Surat Peringatan II No. 01829/ARM-EMB-SP/WP/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023;
 - Surat Peringatan III No. 02009/ARM-EMP-SP/WP/VIII/2023 tanggal 24 Agustus 2023;
 - yang mana atas surat peringatan tersebut Penggugat tidak pula menyelesaikan hutangnya. Maka kemudian Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat telah Wanprestasi (*Default*) dengan Surat Pernyataan Nomor 0046.B/ARM-EMB-WP/LL/II/2024 tanggal 25 Januari 2024 pada poin 1;

Dikarenakan Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama berhak untuk melelang barang jaminan utang Penggugat tersebut (objek perkara *a quo*).

Hal. 32 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d) Bahwa Tergugat I mengajukan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat II dengan Surat Nomor 0046/ARM-EMB-WP/LL/II/2024 tanggal 25 Januari 2024 Perihal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet / E-Auction secara **Open Bidding**, serta Rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
- e) Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat I tersebut, Tergugat II menetapkan dan menyampaikan jadwal pelaksanaan lelang kepada Tergugat I dengan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-289/KNL.1301/2024 tanggal 4 Maret 2024.
- f) Bahwa selanjutnya Tergugat I selaku Penjual telah mengumumkan rencana lelang tersebut melalui Selebaran pada tanggal 5 Maret 2024 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, dan Surat Kabar Harian Kaltim Post tanggal 20 Maret 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
- g) Bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang tersebut Pejabat Lelang telah membuatkan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 138/13.01/2024-1 tanggal 03 April 2024. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut atas objek perkara tidak ada penawaran sehingga tidak ada akibat hukum apapun yang dikenakan pada objek perkara tersebut.
28. Bahwa sesuai uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak ada fakta hukum yang menunjukkan bahwa Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang. Dalam hal ini, Tergugat II melaksanakan lelang terhadap Objek Perkara *a quo* atas permohonan Tergugat I adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK No. 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, proses lelang atas objek sengketa dan Risalah Lelang sudah seharusnya dinyatakan sah dan berdasarkan hukum.
29. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, terbukti bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 25 PMK No. 213 Tahun 2020 bahwa **"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"**.

Hal. 33 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Tanggapan Terkait Perbuatan Tergugat II Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

30. Bahwa setelah Tergugat II membaca dan menelaah gugatan Penggugat, tidak ada satupun dasar hukum dalam petitumnya yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat didalam petitumnya angka 11 halaman15.
31. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu pihak telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, sebagaimana berikut:
 - 1) Adanya suatu perbuatan;
 - 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - 3) Adanya kesalahan dari si pelaku;
 - 4) Adanya kerugian bagi korban;
 - 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
32. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata merupakan unsur yang bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sesuai uraian di atas, membuktikan bahwa unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdata tidak terpenuhi, maka tindakan Tergugat dalam perkara a quo tidak dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum karena belum ada perbuatan yang dilakukan Tergugat II yang memiliki akibat hukum apapun terhadap objek lelang.
33. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata merupakan unsur yang bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sesuai uraian di atas, membuktikan bahwa unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdata tidak terpenuhi, maka tindakan Tergugat dalam perkara a quo tidak dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum karena belum ada suatu produk lelang atau perbuatan yang dilakukan Tergugat II terhadap objek lelang.
34. Bahwa sebaliknya, dalil Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata atau aturan hukum yang dilanggar oleh Tergugat II.

Hal. 34 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Dengan demikian, posita dan petitum gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sudah sepantasnya ditolak.

35. Bahwa Penggugat dalam petitumnya memohon kepada Majelis Hakim perkara a quo agar menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daads*), namun dalam positanya Penggugat tidak menjelaskan secara detail perbuatan Tergugat II manakah yang dianggap Penggugat telah melawan hukum.

36. Bahwa apabila yang merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat adalah paksaan untuk melunasi hutang saat keadaan kahar, maka hal ini telah terbantahkan dengan adanya Keputusan Presiden Nomor 17 Tahun 2023 yang mana menetapkan berakhirnya status pandemi COVID-19 di Indonesia. Belum lagi Penggugat sendiri menyanggupi untuk membayar hutangnya tersebut, sehingga dasar alasan Penggugat yang menyatakan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum sudah tidak relevan.

37. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970, dalam pertimbangan hukumnya dinyatakan:

- Sub b: segala perbuatan Tergugat terhadap Penggugat harus dinyatakan tidak sah (*onrechtmatige*), akan tetapi juga tidak dijelaskan perbuatan-perbuatan yang mana yang *onrechtmatige* itu;
- Sub c: karena tuntutan-tuntutan sub b tersebut tidak jelas, maka dengan sendirinya tuntutan juga tidak dapat diterima;
- Sub d: karena tuntutan ini tergantung pada dikabulkannya tuntutan pokok, maka tuntutan ini juga harus tidak dapat diterima.

dikarenakan petitum Penggugat mengenai permohonan agar perbuatan Tergugat I dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, akan tetapi Penggugat tidak dapat menjelaskan mengenai perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat I, maka gugatan Penggugat tersebut sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima

38. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66) yang menyatakan: "*Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh*

Hal. 35 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



terjadi saling bertentangan atau kontroversi diantaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (obscuur libel), oleh karena itu, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima".

39. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan memutus dengan menerima eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
40. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum sama sekali, dan hanya pengulangan dari dalil-dalil yang sebelumnya juga sudah terbantahkan oleh jawaban Tergugat II tersebut di atas.

Tergugat I menolak Uang Paksa (*dwangsom*) yang diajukan Penggugat

41. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada petitum yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari apabila lalai menjalankan putusan kepada Penggugat.
42. Bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 34 K/Sip/1965 menegaskan, "*tuntutan pembayaran sejumlah uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya*". Selain itu Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 307 K/Sip/1976 menegaskan, "*Tuntutan uang paksa harus ditolak karena tidak perlu, bukankah putusan ini apabila telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti atas permohonan Penggugat Terbanding oleh Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang dapat dilakukan eksekusi*".
43. Bahwa Penggugat mendalilkan Penuntutan uang paksa tersebut kepada Tergugat II adalah karena upaya pelelangan. Namun pelaksanaan lelang tersebut tidak memiliki akibat hukum apapun terhadap objek perkara. Maka tanpa adanya dasar mengenai penuntutan uang paksa tersebut terhadap Tergugat II, maka penuntutan uang paksa adalah tanpa alasan dan dasar hukum yang jelas. Sehingga uang paksa tersebut tidak dapat diterima

Hal. 36 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum yang telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan pelaksanaan lelang oleh Tergugat II atas objek sengketa dengan Risalah Lelang Nomor 138/13.01/2024-1 tanggal 03 April 2024 telah sesuai dengan ketentuan yang ada, sah serta berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau, Apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dan jawaban tersebut baik Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya masing-masing telah mengajukan Replik dan Dupliknya secara tertulis di muka persidangan yang pada pokoknya masing-masing pihak menyatakan tetap pada gugatan maupun jawabannya semula;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari printout email, surat permohonan Perpanjangan Fasilitas Kredit dari Penggugat kepada PT. BANK OCBC NISP Balikpapan, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari Printout email, surat jawaban atas permohonan Penggugat pada tanggal 15 November 2022, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari Printout email, surat permohonan dari Penggugat Kepada Tergugat I tertanggal 18 November 2022 tentang permohonan penurunan kredit menjadi 7%, diberi tanda bukti P-3;

Hal. 37 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi dari Printout Email, surat jawaban dari Tergugat 1 atas permohonan Penggugat tertanggal 16 Desember 2022, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi dari Printout Email, surat permohonan dari Penggugat kepada Tergugat I tertanggal 30 desember 2022 tentang permohonan penangguhan pembayaran, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi dari Printout Email, Surat Jawaban dari Tergugat I tertanggal 2 Januari 2023 yang menyatakan bahwa Tergugat I belum menyetujui permohonan dari Penggugat, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi dari Printout Email, Surat permohonan keringanan bunga dan denda EMB-KRK tertanggal 07 september 2023 kepada Tergugat I, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi dari Printout email, Surat jawaban Tergugat I atas permohonan Penggugat tertanggal 18 september 2023, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi dari Printout Email, surat permohonan keringanan bunga dan denda EMB-KRK dari Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 30 September 2023 berisi ketidaksanggupan membayar nominal Rp6.721.000.000,00 namun akan membayar hutang pokok sebesar Rp4.969.235.000 dan berusaha membayar bunga sesuai kesanggupan Penggugat sebesar Rp.500.000.000, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi dari Printout Email, Jawaban Tergugat I dari permohonan Penggugat tanggal 04 oktober 2023 isinya tetang belum bisa menyetujui permohonan Penggugat tentang kesanggupan bayar sebesar Rp5.469.235.000 namun harus membayar Rp7.302.477.626, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi dari Printout Email, Surat permohonan dari Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 14 Mei 2024 yang menyatakan dapat melakukan pelunasan atas pinjaman kepada pihak Tergugat I sejumlah uang sebesar Rp6.000.000.000,00 diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi dari Printout Email, Surat jawaban dari Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 15 mei 2024 yang isinya menolak permohonan Penggugat dan memberi rincian kewajiban pembayaran menjadi sangat tinggi yaitu sebesar Rp. 8.988.243.197, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi dari Printout salinan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia Nomor 2 Tahun Tentang Perlakuan

Hal. 38 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus Bagi Penerima Kredit Usaha Rakyat Terdampak Pandemi Corona Virus Disease 2019, diberi tanda bukti P-13;

14. Fotokopi dari Printout Salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 15/Pmk.06/2021 Tentang Penyelesaian Piutang Instansi Pemerintah Yang Diurus/Dikelola Oleh Panitia Urusan Piutang Negara/Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Dengan Mekanisme Crash Program Tahun Anggaran 2021, diberi tanda bukti P-14;

Menimbang, bahwa terhadap masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan printoutnya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut di atas, pihak Kuasa Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

1. **Sin Hendra**, di bawah sumpah di muka persidangan menerangkan sebagai berikut:
 - Saksi kenal dengan Penggugat tidak ada hubungan keuangan dan tidak ada hubungan pekerjaan
 - Saksi mengetahui Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat
 - Saksi mengetahui Penggugat meminjam dana dari Tergugat I, yang sisa pinjaman sekitar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)
 - Saksi mengetahui jaminan hutang Penggugat adalah berupa tanah berikut Rumah Toko (ruko) sebanyak 4 (empat) buah, dengan luas tanah sekitar 600 m2
 - Saksi mengetahui bahwa bisnis Penggugat hancur karena pandemi covid 19 di tahun 2019 sampai dengan tahun 2023.
 - Saksi mengetahui bahwa ruko yang dijadikan jaminan terhadap pihak Bank OCBC merupakan tempat yang digunakan untuk menjalankan usaha Penggugat
 - Saksi mengetahui bahwa Penggugat tidak memiliki jaminan lain lagi dan susah untuk bangkit dari kehancuran yang diakibatkan oleh pandemi Covid-19
 - Saksi mengetahui bahwa Penggugat berniat untuk membayar utangnya, dan sudah mencoba membayar hutangnya tapi pihak Tergugat I tidak mau diajak bernegosiasi

Hal. 39 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi mengetahui persis letak objek perkara
- Saksi mengetahui batas-batas objek perkara:
Timur : Jalan
Barat : tanah milik Putra Ayu Variasi
Utara: tanah Hajjah Rudi
Selatan: Ari Sukaryono.
- Saksi tidak mengetahui fasilitas yang diberikan oleh bank karena tidak diberitahu secara detail oleh Penggugat
- Saksi mengetahui bahwa Penggugat meminjam pertama kali di Bank OCBC karena memang Bank OCBC memberikan penawaran tinggi.
- Saksi tidak pernah tahu jaminan ruko tersebut pernah dilelang atau tidak
- Saksi mengetahui bahwa Penggugat bukan tidak mau membayar hutangnya di Tergugat I, akan tetapi Penggugat sedang mengalami bangkrut ekonomi karena Pandemi Covid 19;

Atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan bahwa akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. **Randi Alfian Santoso, S.E.**, di bawah sumpah di muka persidangan menerangkan sebagai berikut:

- Saksi kenal dengan Penggugat tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan
- Saksi mengetahui Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat
- Saksi mengetahui Penggugat meminjam dana dari Tergugat I, yang sisa pinjaman sekitar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)
- Saksi mengetahui jaminan hutang Penggugat adalah berupa tanah berikut Rumah Toko (ruko) sebanyak 4 (empat) buah, dengan luas tanah sekitar 600 m2
- Saksi mengetahui alamat ruko yang menjadi jaminan yaitu di Jalan Syarifuddin Yoes Nomor A1-2, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan.
- Saksi mengetahui bahwa ruko tersebut digunakan untuk usaha toko bahan bangunan pada lantai 1, dan saksi menempati tempat tersebut untuk membantu Penggugat dalam menjalankan usahanya
- Saksi mengetahui luas bangunan ruko yang menjadi jaminan yaitu seluas kurang lebih 600m2 (enam ratus meter persegi) dan ruko tersebut terdiri

Hal. 40 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



dari 5 pintu.

- Saksi mengetahui objek gugatan diadukan pada pihak Tergugat
- Saksi mengetahui bahwa Penggugat sudah melakukan pembayaran namun tidak melakukan pembayaran Ketika covid-19 terjadi sehingga Penggugat mengajukan keringanan bunga dari pinjaman namun tidak disetujui oleh pihak bank dan pihak bank OCBC malah menaikkan bunga pinjaman.
- Saksi tidak tahu bahwa ruko yang menjadi jaminan pinjaman pernah dilelang
- Saksi hanya mengetahui bahwa Penggugat belum mendapatkan keringanan bunga pinjaman.
- Saksi menempati ruko yang menjadi objek jaminan mulai dari tahun 2014 dan mengetahui Penggugat membangun sendiri ruko yang menjadi jaminan bank mulai dari tanah kosong hingga menjadi bangunan ruko.
- Saksi pernah melihat sertifikat objek perkara yaitu atas nama Penggugat yang dibangun setelah Penggugat menikah.
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Penggugat bukan tidak mau bayar pinjamannya pada Tergugat I, akan tetapi belum bayar karena Keuangan yang tidak stabil dikarenakan usaha Penggugat jatuh karena Pandemi Covid 19.
- Sudah meminta keringanan cara bayar akan tetapi belum disetujui oleh Tergugat I

Atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan bahwa akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya, Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 35 Tanggal 8 Februari 2017, yang dibuat dihadapan Hangky Ribowo, SH notaris di Balikpapan, diberi tanda bukti TI-1;
2. Fotokopi perubahan perjanjian pinjaman Nomor: 002/ET/PPP/II/2018 tanggal 12 Februari 2018, diberi tanda bukti TI-2;
3. Fotokopi Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 023/ET/PPP/VIII/2018 tanggal 6 Agustus 2018, diberi tanda bukti TI-3;
4. Fotokopi Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 032/RYP/PPP/VIII/2019

Hal. 41 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 8 Agustus 2019, diberi tanda bukti TI-4;

5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1797/Kel. Gunung Bahagia terdaftar atas nama Thio Rudy Haryanto, diberi tanda bukti TI-5;
6. Fotokopi Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 397/LGL-ARM/EMB/II/2021 tanggal 19 Agustus 2020, diberi tanda bukti TI-6;
7. Fotokopi Perubahan perjanjian pinjaman Nomor: 071/LGL-ARM/EMB/II/2021 tanggal 21 Januari 2021, diberi tanda bukti TI-7;
8. Fotokopi Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 662/LGL-ARM/EMB/V/2021 tanggal 27 Mei 2021, diberi tanda bukti TI-8;
9. Fotokopi Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 1230/LGL-ARM/EMB/X/2021 tanggal 9 November 2021, diberi tanda bukti TI-9;
10. Fotokopi Surat Permohonan perpanjangan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 26 Oktober 2022, diberi tanda bukti TI-10;
11. Fotokopi Surat Jawaban dari PT. BANK OCBC NISP Tbk. Tertanggal 15 November 2022, diberi tanda bukti TI-11;
12. Fotokopi Surat Permohonan Penurunan Bunga Kredit tertanggal 18 November 2022, diberi tanda bukti TI-12;
13. Fotokopi Surat Jawaban dari PT. BANK OCBC NISP Tbk. Tertanggal 16 Desember 2022, diberi tanda bukti TI-13;
14. Fotokopi Surat Jawaban dan Persetujuan Penyelesaian Pinjaman dari PT. OCBC NISP Tbk. Tertanggal 18 September 2023, diberi tanda bukti TI-14;
15. Fotokopi Surat Peringatan 1 (Pertama) kepada PT. Royal Jaya tanggal 16 Februari 2023 No. 338/Coll/EMB/SP1/II/2023, diberi tanda bukti TI-15;
16. Fotokopi Surat Peringatan 2 (Kedua) Kepada PT. Royal Jaya tanggal 27 Juli 2023 No. 01829/ARM-EMB-SP/WP/VII/2023. diberi tanda bukti TI-16;
17. Fotokopi Surat Peringatan – III (ketiga)/ terakhir kepada PT. Royal Jaya tanggal 24 Agustus 2023 No. 02009/ARM-EMB-SP/WP/VIII/2023, diberi tanda bukti TI-17;
18. Fotokopi Laporan Penilaian Properti oleh Penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik Asmawi dan Rekan dengan No. Laporan: 01244/2.01 19-00/pi/07/0505/1/XI/2023 tanggal 13 November 2023, diberi tanda bukti TI-18;
19. Fotokopi Surat dari PT. BANK OCBC NISP, Tbk. Kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Balikpapan tertanggal

Hal. 42 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 13 November 2023, perihal permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet/E-Auction serta rekomendasi Surat keterangan Pendaftaran Tanah (SPKT), diberi tanda bukti TI-19;
20. Fotokopi Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan Kepada PT. Bank OCBC NISP Tbk, nomor: S-1642/KNL.1301/2023 tanggal 12 Desember 2023, Perihal: Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti TI-20;
21. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Kepada PT. Royal Jaya Nomor: 2204.G/ARM EMB-WP/LL/XII/2023 tanggal 20 Desember 2023, diberi tanda bukti TI-21;
22. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran tanggal 19 Desember 2023, diberi tanda bukti TI-22;
23. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian tanggal 3 Januari 2024, diberi tanda bukti TI-23;
24. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Atas SHM No. 1797/Kel. Gunung Bahagia dengan Nomor berkas 1605/2024 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tanggal 13 Januari 2024, diberi tanda bukti TI-24;
25. Fotokopi Surat dari PT. Bank OCBC NISP, Tbk. Kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Balikpapan tertanggal 25 Januari 2024, Perihal Permohonan Penetapan Hari dan tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet/E-Auction secara open bidding, serta Rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SPKT), diberi tanda bukti TI-25;
26. Fotokopi Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan Kepada PT. Bank OCBC NISP Tbk, Nomor S-289/KNL.1301/2024 tanggal 4 Maret 2024, Perihal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti TI-26;
27. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Kepada PT. Royal Jaya Nomor: 0046.G/ARM EMB-WP/LL/2024 tanggal 7 Maret 2024, diberi tanda bukti TI-27;
28. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran tanggal 5 Maret 2024, diberi tanda bukti TI-28;

Hal. 43 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 20 Maret 2024, diberi tanda bukti TI-29;
30. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Atas SHM No. 1797/ Kel/ Gunung Bahagia dengan No Berkas 12156/2024 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tanggal 3 April 2024, diberi tanda bukti TI-30;
31. Fotokopi Perjanjian Pinjaman No. 16 tanggal 6 Maret 2015, diberi tanda bukti TI-31;
32. Fotokopi Syarat dan Ketentuan Umum sehubungan dengan fasilitas Perbankan PT. Bank OCBC NISP Tbk., diberi tanda bukti TI-32;
33. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1287/2015, diberi tanda bukti TI-33;
34. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 0672/2017, diberi tanda bukti TI-34;

Menimbang, bahwa terhadap masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, kecuali TI-10 sampai dengan TI-17, TI-19, TI-21 sampai dengan TI-23, TI-25, TI-27 sampai dengan TI-29 merupakan fotokopi dari fotokopi, TI-18, TI-20, TI-24, TI-26, dan TI-30 merupakan hasil printout;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya, Kuasa Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor 0046.B/ARM-EMB-WP/LL/2024 tanggal 25 Januari 2024, diberi tanda bukti TII-1;
2. Fotokopi Surat Peringatan – III (Ketiga)/Terakhir Nomor 02009/ARM-EMB-SP/WP/VIII/2023 tanggal 24 Agustus 2023, diberi tanda bukti TII-2;
3. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 138/13.01/2024-1 tanggal 3 April 2024, diberi tanda bukti TII-3;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti apapun di persidangan;

Hal. 44 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 28 Agustus 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat pada pokoknya yaitu sebagai berikut:

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi Perjanjian Pinjam Meminjam uang yaitu sebagaimana :

- o Akta Perjanjian Pinjaman nomor : 16 tertanggal 16 Maret 2015, yang telah diubah berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor : 071/LGL-ARM/EMB/I/2021 tertanggal 21 Januari 2021.;

Dimana dalam perjanjian tersebut, Penggugat selaku Pihak Debitur (Penerima Pinjaman) dan Tergugat I selaku pemberi Pinjaman ;

Bahwa dalam perjanjian tersebut telah disepakati nilai / besarnya pinjaman dari Tergugat I kepada Penggugat dan telah diterima oleh Penggugat dari Tergugat I, yaitu diterima oleh Penggugat dari Tergugat I pada tanggal 25 April 2021 yaitu uang pinjaman sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dengan jaminan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di jalan Syarifoeddin Yoes Balikpapan seluas : 600 m2 (enam ratus meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik nomor : 1797 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur milik Penggugat atas nama : **Thio Rudy Haryanto** ;

Bahwa jangka waktu / Periode Pelunasan Pinjaman yang telah disepakati dalam Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat

Hal. 45 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut yaitu : sejak tanggal 25 Mei 2021 sampai dengan tanggal 08 Mei 2022.;

Bahwa terhadap Perjanjian Pinjaman awal/Akta Perjanjian Pinjaman nomor : 16 tanggal 16 Maret 2015 tersebut pihak Tergugat I telah memberikan Penangguhan sebagian angsuran bunga pinjaman Fasilitas RK (deferred interest) sebesar 9.30 %/tahun (sembilan koma tiga puluh Persen setiap tahun) selama 6 bulan terhitung sejak bulan Mei 2021 sampai dengan bulan Oktober 2021 yang harus dibayar kembali seluruhnya oleh Debitur kepada Bank pada angsuran ke 12 (bulan April 2022).

Bahwa pihak Bank (Tergugat I) telah memberikan kemudahan untuk menangguhkan Pembayaran bunga Pinjaman Penggugat sesuai Akta Perjanjian Pinjaman nomor : 16 tertanggal 16 Maret 2015 untuk beberapa poin masing-masing yaitu :

- o Bunga Pinjaman Fasilitas RK yang belum dibayarkan oleh Debitur kepada bank berdasarkan Perjanjian sebesar 83.307.406 (delapan puluh lima juta tiga ratus ribu empat ratus enam rupiah)
- o Sebagian angsuran Bunga Pinjaman Fasilitas RK (deferred interest) sebesar 9,3 % (sembilan koma tiga persen) pertahun terhitung sejak bulan Juni 2020 sampai dengan bulan Nopember 2020, berdasarkan pinjaman, total sebesar Rp. 237.620.346 (dua ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus dua puluh ribu tiga ratus empat puluh delapan rupiah)
- o Sebagian angsuran bunga pinjaman Fasilitas RK (deferred interest) sebesar 9,3 % (sembilan koma tiga persen) per tahun terhitung sejak Bulan Desember 2020 sampai dengan Bulan April 2021 berdasarkan Perjanjian Pinjaman, total sebesar Rp 194.665.739,- (seratus sembilan puluh empat juta enam ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus tiga puluh sembilan rupiah).
- Bahwa selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat I telah dibuat Perjanjian mengenai pembayaran Bunga pinjaman, sebagaimana Perjanjian Addendum Perubahan (Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor : 071/LGL-ARM/EMB/I/2021 tertanggal 21 Januari 2021) disepakati bunga

Hal. 46 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjaman sebesar 10 % /tahun (sepuluh persen setiap tahun) dengan ketentuan :

- a. Bunga kesatu sampai dengan bunga ke enam (bulan Mei 2021 sampai dengan bulan Oktober 2021) yaitu :
 - o Dibayar bunga sebesar 1,20 % (satu koma dua puluh persen)
 - o Ditangguhkan pembayaran bunga (deferred interest sebesar 9.30 % (sembilan koma 30 persen) pertahun dan wajib dibayarkan kembali oleh debitur selambat-lambatnya pada angsuran ke 12 (bulan April 2022)
 - b. Bulan ke tujuh dan seterusnya sampai dengan fasilitas pinjaman RK berakhir dibayar bunga sebesar 10.50 % (sepuluh koma lima puluh persen) per tahun Floating .
 - c. Provisi sebesar 0,25 %/tahun dan administrasi sebesar 0,0 %/tahun prorata bulan perpanjangan, wajib dibayarkan seluruhnya oleh debitur selambat-lambatnya pada akhir jangka waktu fasilitas pinjaman RK berakhir yaitu pada tanggal 08 Mei 2022.
- Bahwa atas dasar Perjanjian Pinjam Meminjam antara Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur tersebut, kemudian Tergugat I telah mengalihkan kepada Penggugat untuk mengembalikan jumlah pinjaman Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) tersebut menjadi sebesar Rp. 6.721.000.000,- (enam milyar tujuh ratus dua puluh satu juta rupiah) ;
 - Bahwa terhadap hal tersebut Penggugat belum sanggup dan mohon keringanan cara pembayaran dengan alasan:
 - Dikarenakan usaha Penggugat sedang jatuh-jauhnya akibat dampak dari adanya Pandemi Covid 19 yang melanda Indonesia dan bahkan dunia., yaitu: - sebagaimana diketahui umum, pada akhir tahun 2020 sampai dengan akhir tahun 2022 dunia sedang dilanda Pandemi Covid 19, demikian juga dengan Indonesia mengalami Pandemi Covid 19, dimana Pandemi ini memberi dampak social dan psikologi yang signifikan pada keseluruhan komunitas global, mengakibatkan Ekonomi Indonesia turun signifikan, peningkatan pengangguran, pemisahan keluarga dan berbagai lainnya, perubahan umumnya dianggap penting factor

Hal. 47 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



resiko psikologis untuk kecemasan, kesedihan, bunuh diri dan melukai diri sendiri.;

- Adanya dampak Pandemi Covid 19 tersebut berakibat fatal terhadap Penggugat, usaha Penggugat hancur, jatuh dan sangat susah untuk mencari uang, ekonomi terpuruk, usaha tidak ada yang berjalan baik, mengakibatkan keuangan Penggugat terpuruk dan tidak ada pertolongan.
- Bahwa akibat dari keadaan Pandemi tersebut membuat Penggugat telah tidak dapat memenuhi kewajiban untuk membayar hutang pokok berikut bunganya yang ditagihkan oleh Tergugat I kepada Penggugat tersebut diatas;
- Bahwa kemudian dikarenakan adanya dampak dari Pandemi Covid 19 tersebut, kemudian Penggugat telah memohon Pengurangan Bunga Pinjaman dan menyampaikan kesanggupan Penggugat akan membayar pinjaman pokok sebesar Rp. 4.969.235.000 (empat milyar sembilan ratus enam puluh juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dan kesanggupan membayar bunga sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) namun Tergugat I tidak ada respon dan membiarkan keadaan Penggugat sampai dengan akhir tahun 2023.

Bahwa permohonan dari Penggugat tersebut, Pihak Tergugat I tidak menanggapi, tetapi justru pada sekitar bulan Januari 2024, tiba-tiba Penggugat terkejut karena adanya surat yang memberitahu bahwa obyek Jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang menjadi jaminan hutang Penggugat tersebut akan dilelang oleh Pihak Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II selaku Pelaksana Lelang padahal Penggugat telah memohon keringanan pembayaran bunga Pinjaman dan membayar Penuh Hutang Pokok sesuai Perjanjian Pinjaman, karena ketidak sanggupan akibat keadaan terpaksa (Overmacht) yaitu Pandemi Covid 19.

Bahwa belum dilunasinya pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat tersebut, adalah bukan merupakan unsur kesengajaan dari Penggugat , tetapi hal tersebut dikarenakan adanya suatu keadaan overmacht / force majeure yaitu adanya dampak Pandemi Covid-19 sebagaimana dijelaskan Penggugat tersebut diatas;

Bahwa adanya tindakan Penggugat yang akan melakukan Lelang terhadap obyek jaminan hutang tersebut, dengan tanpa mempertimbangkan

Hal. 48 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



permohonan Penggugat dengan alasan tersebut diatas, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat I, Tergugat II pada pokoknya menyangkal dan menolak atas dalil gugatan Penggugat, selengkapny sebagaimana tersebut dalam jawaban masing-masing dari Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebagaimana pedoman atau aturan umum yang di digariskan dalam pasal 283 RBg dan pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa:

- Siapa yang mendalilkan sesuatu hak, kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan hak yang didalilkannya;
- Siapa yang mengajukan dalil bantahan dalam rangka melumpuhkan hak yang didalilkan pihak lain, kepadanya dibebankan pembuktian untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat P-1 s/d P-14 dan mengajukan saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan yaitu saksi – Sin Hendra dan saksi - Randi Alfian Santoso, S.E., selengkapny bukti surat dan keterangan saksi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalail jawabannya mengajukan bukti surat yaitu T.I-1 s/d T.I-34 dan tidak ada mengajukan saksi, selengkapny bukti surat dari Tergugat I sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalail jawabannya mengajukan bukti surat yaitu T.II-1 s/d T.II-3 dan tidak ada mengajukan saksi, selengkapny bukti surat dari Tergugat II sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat tidak ada mengajukan Jawaban dan tidak ada mengajukan bukti ke persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatannya dan petitumnya mengajukan tuntutan Provisi , maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tuntutan provisi tersebut yaitu sebagaimana pertimbangan tersebut dibawah ini;

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan tuntutan provisi pada pokoknya sebagai yaitu: - Penggugat memohon Kepada Majelis

Hal. 49 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim agar memerintahkan Tergugat II sebagai provisi untuk menghentikan proses pelelangan atas sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di jalan Syarifoeuddin Yoes Balikpapan seluas : 600 m2 (enam ratus meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik nomor : 1797 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur atas nama Thio Rudy Haryanto;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 191 ayat (1) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg) dan kaidah hukum berkaitan dengan tuntutan provisi, Gugatan Provisiional adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan, yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak untuk melindungi pihak yang memohon yang sifatnya mendesak, apabila tidak segera dilakukan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo sebagaimana tersebut diatas, setelah Majelis Hakim mencermati isi dari Gugatan Penggugat, dan jawaban dari Para Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat tidak cukup alasan untuk mengabulkan tuntutan provisi tersebut, sehingga oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya ada mengajukan Eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan bagian Pokok Perkara terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan bagian Eksepsi sebagaimana tersebut dibawah ini;

DALAM EKSEPSI:

EKSEPSI DARI TERGUGAT I:

Menimbang, bahwa Tergugat I dlam Jawabannya mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

A.Gugatan Penggugat Kabur (obscur libel)

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan adanya hubungan hutang piutang antara Penggugat sebagai *Debitur* dengan Tergugat I sebagai *Bank* berdasarkan **Perjanjian**, akan tetapi selain itu Penggugat juga mempermasalahkan tindakan **perbuatan melawan hukum** Tergugat I dan Tergugat II

Hal. 50 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



melakukan lelang. Padahal lelang tersebut dilaksanakan oleh Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II adalah atas dasar wanprestasi dari Penggugat selaku Debitur berdasarkan **perjanjian**;

Dengan demikian Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan yang mendasarkan pada **wanprestasi atas dasar perjanjian** dengan gugatan yang mendasarkan pada **perbuatan melawan hukum** dalam **1 (satu)** gugatan padahal keduanya berbeda dasar hukumnya, sehingga mengakibatkan dasar gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), dan karenanya gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Bahwa kekaburan berikutnya adalah Penggugat dalam posita angka 19 menyatakan bahwa proses pelelangan terhadap Obyek Perkara oleh Tergugat II dan Tergugat I adalah cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum. Akan tetapi Penggugat dalam petitumnya sama sekali tidak ada tuntutan yang meminta agar DINYATAKAN proses pelelangan terhadap Obyek Perkara tersebut adalah cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum. Padahal tuntutan tersebut adalah tuntutan dasar dari gugatan Penggugat, sehingga *in casu* mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), dan karenanya gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Bahwa kekaburan lainnya adalah tentang “**identitas Penggugat**” yang tidak jelas, dimana dalam surat gugatan hanya disebutkan, Nama: THIO RUDY HARYANTO, Pekerjaan: Direktur PT. Royal Jaya (selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT). Namun dalam hal ini tidak diuraikan apakah THIO RUDY HARYANTO bertindak dalam kapasitas/jabatannya selaku Direktur PT. Royal Jaya (“**Perseroan**”), karenanya untuk dan atas nama Perseroan, ataukah THIO RUDY HARYANTO dalam hal ini bertindak dalam kapasitasnya selaku pribadi,

Hal. 51 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



karenanya untuk dan atas nama diri sendiri ataupun selaku Penjamin. Oleh karena dalam perkara ini yang mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I selaku Bank/Kreditur adalah PT. Royal Jaya selaku **Debitur** dan THIO RUDY HARYANTO untuk diri sendiri selaku **Penjamin**, yaitu hubungan hutang piutang. Demikian pula menjadi tidak jelas **petitum angka 3** yang menuntut agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah sebagaimana SHM No. 1797/Kel. Gunung Bahagia, oleh karena tidak ditegaskan siapakah Penggugat tersebut? Apakah merupakan Perseroan ataupun THIO RUDY HARYANTO selaku pribadi ataupun selaku Penjamin;

Dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), dan karenanya gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi untuk poin no.1 tersebut diatas, setelah Majelis Hakim mencermati isi dari gugatan Penggugat, maka sekalipun dalam gugatannya mendasarkan pada suatu perjanjian, namun tidak menutup kemungkinan adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang berkaitan dengan suatu perjanjian, sehingga oleh karenanya Majelis berpendapat eksepsi ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi untuk poin no.2 tersebut diatas, yang mempermasalahkan hubungan antara posita gugatan poin no.19 dengan petitum gugatan, Majelis hakim berpendapat bahwa mengenai hal ini sudah memasuki pokok perkara dan akan dipertimbangkan dalam pokok perkara. Dan oleh karenanya eksepsi tentang hal ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi untuk poin no.2 tersebut diatas mengenai dalil Tergugat I yang mendalilkan "**identitas Penggugat**" yang tidak jelas, dimana dalam surat gugatan hanya disebutkan, Nama: THIO RUDY HARYANTO, Pekerjaan: Direktur PT. Royal Jaya (selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT). Namun dalam hal ini tidak diuraikan apakah THIO

Hal. 52 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



RUDY HARYANTO bertindak dalam kapasitas/jabatannya selaku Direktur PT. Royal Jaya ("**Perseroan**"), karenanya untuk dan atas nama Perseroan, ataukah THIO RUDY HARYANTO dalam hal ini bertindak dalam kapasitasnya selaku pribadi, karenanya untuk dan atas nama diri sendiri ataukah selaku Penjamin.

Mengenai hal ini setelah Majelis Hakim mencermati isi dari Gugatan Penggugat, mengenai identitas Penggugat yang tercantum dalam gugatan dimana tertulis yaitu: - **THIO RUDY HARYANTO**, Pekerjaan : Direktur PT. Royal Jaya, Alamat Jalan Kalikepiting nomor 25, RT 019 RW 005, Kelurahan Pacar Kembang kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur. Dimana tertulis pekerjaan Penggugat adalah selaku Direktur PT Royal Jaya, maka dapat disimpulkan kapasitas Penggugat dalam perkara a quo adalah selaku pribadi dan selaku Direktur PT Royal Jaya. Sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat untuk eksepsi ini harus ditolak;

B. Tuntutan Hak Penggugat Untuk Menghentikan Proses Pelelangan Terhadap Obyek Perkara Dalam Bentuk "Gugatan" Adalah Keliru, Seharusnya Dalam Bentuk "Perlawanan"

1. Bahwa yang menjadi pokok atau dasar permasalahan dalam perkara ini adalah sehubungan dengan adanya **pelelangan** atas jaminan kredit Penggugat selaku Debitur pada Tergugat I selaku Bank/Kreditur, yaitu berupa: sebidang tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik ("**SHM**") No. 1797/Kel. Gunung Bahagia, terdaftar atas nama **THIO RUDY HARYANTO** ("**Obyek Perkara**"), yang menurut Penggugat bahwa "*proses pelelangan terhadap Obyek Perkara oleh Tergugat II dan Tergugat I adalah cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum, karena memaksa Penggugat untuk membayar prestasi diluar kemampuan Penggugat*", sehingga dalam hal ini Penggugat menganggap beralasan mengajukan gugatan a quo kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan;
2. Menurut M. YAHYA HARAHAHAP, S.H., dalam bukunya "**Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata**", Penerbit PT.

Hal. 53 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Gramedia – Jakarta, 1991, halaman 290, menyatakan "salah satu syarat agar perlawanan dapat diperhatikan dan dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, perlawanan harus diajukan **"sebelum"** eksekusi dijalankan. Kalau eksekusi sudah dijalankan, sudah jelas tidak ada relevansinya untuk menunda eksekusi. Lagipula menurut yurisprudensi pun, seperti yang dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974, yang menegaskan tentang formalitas pengajuan "perlawanan" terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan, kalau lelang sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui **"gugatan"**;

3. Bahwa lelang atas Obyek Perkara SHM No. 1797/Kel. Gunung Bahagia, yang telah dilakukan oleh Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II tertanggal 17 Januari 2024 dan 3 April 2024, ternyata dalam pelaksanaannya Obyek Perkara tidak laku/terjual dalam lelang tersebut, sehingga menurut hukum lelang *a quo* **"belum selesai dijalankan"**;
4. Dengan demikian tuntutan hak yang diajukan oleh Penggugat dalam bentuk gugatan adalah **keliru atau tidak tepat**, karena ternyata lelang tersebut **"belum selesai dijalankan"**. *In casu* seharusnya Penggugat mengajukannya dalam bentuk **"perlawanan"**, dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai poin no.4 s/d poin 4 tersebut diatas, yaitu mengenai masalah lelang sebidang tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik ("**SHM**") No. 1797/Kel. Gunung Bahagia, terdaftar atas nama THIO RUDY HARYANTO, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatan. Setelah Majelis Hakim mencermati isi dari Gugatan Penggugat baik mengenai posita gugatan dan petitum gugatan, mengenai masalah lelang sebagaimana dimaksud dalam surat gugatan dikaitkan dengan Jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II, dimana didapatkan fakta bahwa mengenai proses lelang dimaksud

Hal. 54 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah belum laku terjual, maka Majelis Hakim berpendapat pengajuan gugatan perkara *a quo*, tidak menyalahi aturan, sehingga untuk itu eksepsi tentang hal ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka eksepsi dari Tergugat I harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

EKSEPSI DARI TERGUGAT I:

A. Gugatan Salah Alamat (*Error in Persona*)

- Tergugat II pada pokoknya mendalilkan Gugatan salah alamat (*error in persona*) karena :
 - o Tergugat II tidak ada kaitannya dan tidak memiliki hubungan hukum ataupun turut ikut sama sekali dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I (PT. Bank OCBC NISP, Tbk) yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya;
 - o Dalam pelaksanaan lelang objek perkara *a quo*, Tergugat II hanya bertindak sebagai perantara lelang sesuai dengan kewajiban hukum Tergugat II dalam ketentuan hukum yang berlaku (Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 213/2020). ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang hal ini, Majelis Hakim berpendapat . diikutsertakannya Tergugat dalam gugatan perkara *a quo*, adalah tidak menyalahi aturan hukum, sehingga eksepsi tentang hal ini harus ditolak;

Gugatan Penggugat Terlalu Dini atau Prematur:

- Tergugat pada pokoknya mendalilkan bahwa sampai dengan gugatan ini diterima oleh Tergugat II, proses penjualan lelang sebagaimana didalilkan Penggugat masih dalam status tidak ada penawaran. Hal itu kemudian sejalan bahwa tidak ada akibat hukum yang dapat dikenakan pada objek perkara, sehingga gugatan perkara *a quo* adalah merupakan *Gugatan terlalu dini atau Prematur*.

Hal. 55 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



. Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang hal ini, dikaitkan dengan pokok permasalahan sebagaimana gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan perkara a quo tidak masuk sebagai gugatan yang premature, oleh karenanya eksepsi tentang hal ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang telah dipertimbangkan tersebut diatas, dimana Majelis Hakim menyatakan menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, bagian Pokok Perkara sebagaimana pertimbangan tersebut di bawah ini;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi dari gugatan Penggugat, Majelis Hakim menyimpulkan pada pokoknya Gugatan Penggugat yaitu:

- Bahwa berkaitan dengan Perjanjian Pinjam Meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi Perjanjian Pinjam Meminjam uang yaitu sebagaimana :

- o Akta Perjanjian Pinjaman nomor : 16 tertanggal 16 Maret 2015, yang telah diubah berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor : 071/LGL-ARM/EMB/II/2021 tertanggal 21 Januari 2021.;

Bahwa dalam perjanjian tersebut, Penggugat selaku Pihak Debitur (Penerima Pinjaman) dan Tergugat I selaku pemberi Pinjaman ;

Bahwa berdasarkan Perjanjian Pinjam – Meminjam antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut diatas, dimana nilai / besarnya pinjaman dari Tergugat I kepada Penggugat dan telah diterima oleh Penggugat dari Tergugat I, yaitu diterima oleh Penggugat dari Tergugat I pada tanggal 25 April 2021 yaitu uang pinjaman sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dengan jaminan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di jalan Syarifoeuddin Yoes Balikpapan seluas : 600 m2 (enam ratus meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik nomor : 1797 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur milik Penggugat atas nama : Thio Rudy Haryanto

Hal. 56 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap Perjanjian Pinjaman awal/Akta Perjanjian Pinjaman nomor : 16 tanggal 16 Maret 2015 pihak Tergugat I telah memberikan Penangguhan sebagian angsuran bunga pinjaman Fasilitas RK (deferred interest) sebesar 9.30 %/tahun (sembilan koma tiga puluh Persen setiap tahun) selama 6 bulan terhitung sejak bulan Mei 2021 sampai dengan bulan Oktober 2021 yang harus dibayar kembali seluruhnya oleh Debitur kepada Bank pada angsuran ke 12 (bulan April 2022).

Bahwa pihak Bank (Tergugat I) telah memberikan kemudahan untuk menangguhkan pembayaran bunga pinjaman Penggugat sesuai Akta Perjanjian Pinjaman nomor : 16 tertanggal 16 Maret 2015 untuk beberapa poin masing-masing :

- Bunga Pinjaman Fasilitas RK yang belum dibayarkan oleh Debitur kepada bank berdasarkan Perjanjian sebesar 83.307.406 (delapan puluh lima juta tiga ratus ribu empat ratus enam rupiah)
- Sebagian angsuran Bunga Pinjaman Fasilitas RK (deferred interest) sebesar 9,3 % (sembilan koma tiga persen) pertahun terhitung sejak bulan Juni 2020 sampai dengan bulan Nopember 2020, berdasarkan pinjaman, total sebesar Rp. 237.620.346 (dua ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus dua puluh ribu tiga ratus empat puluh delapan rupiah)
- Sebagian angsuran bunga pinjaman Fasilitas RK (deferred interest) sebesar 9,3 % (sembilan koma tiga persen) per tahun terhitung sejak Bulan Desember 2020 sampai dengan Bulan April 2021 berdasarkan Perjanjian Pinjaman, total sebesar Rp 194.665.739,- (seratus sembilan puluh empat juta enam ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus tiga puluh sembilan rupiah).

Bahwa Pembayaran Bunga pinjaman sesuai Addendum Perubahan (Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor : 071/LGL-ARM/EMB/I/2021 tertanggal 21 Januari 2021) sebesar 10 % /tahun (sepuluh persen setiap tahun) dengan ketentuan :

- a. Bunga kesatu sampai dengan bunga ke enam (bulan Mei 2021 sampai dengan bulan Oktober 2021) yaitu :
 - o Dibayar bunga sebesar 1,20 % (satu koma dua puluh persen)
 - o Ditangguhkan pembayaran bunga (deferred interest sebesar 9.30 % (sembilan koma 30 persen) pertahun dan wajib dibayarkan

Hal. 57 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali oleh debitur selambat-lambatnya pada angsuran ke 12 (bulan April 2022)

- b. Bulan ke tujuh dan seterusnya sampai dengan fasilitas pinjaman RK berakhir dibayar bunga sebesar 10.50 % (sepuluh koma lima puluh persen) per tahun Floating .
- c. Provisi sebesar 0,25 %/tahun dan administrasi sebesar 0,0 %/tahun prorata bulan perpanjangan, wajib dibayarkan seluruhnya oleh debitur selambat-lambatnya pada akhir jangka waktu fasilitas pinjaman RK berakhir yaitu pada tanggal 08 Mei 2022.

Bahwa Tergugat I telah melakukan penagihan kepada Penggugat untuk mengembalikan jumlah pinjaman Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) tersebut menjadi sebesar Rp. 6.721.000.000,- (enam milyar tujuh ratus dua puluh satu juta rupiah) namun Penggugat belum sanggup dan mohon keringanan cara pembayaran dikarenakan usaha Penggugat lagi jatuh-jatuhnya akibat Pandemi Covid 19.

Bahwa sebagaimana diketahui umum, pada akhir tahun 2020 sampai dengan akhir tahun 2022 dunia sedang dilanda Pandemi Covid 19, demikian juga dengan Indonesia mengalami Pandemi Covid 19, dimana Pandemi ini memberi dampak sosial dan psikologi yang signifikan pada keseluruhan komunitas global, mengakibatkan Ekonomi Indonesia turun signifikan, peningkatan pengangguran, pemisahan keluarga dan berbagai lainnya, perubahan umumnya dianggap penting faktor resiko psikologis untuk kecemasan, kesedihan, bunuh diri dan melukai diri sendiri.

Bahwa dampak Pandemi Covid 19 tersebut berakibat fatal terhadap Penggugat, usaha Penggugat hancur, jatuh dan sangat susah untuk mencari uang, ekonomi terpuruk, usaha tidak ada yang berjalan baik, mengakibatkan keuangan Penggugat terpuruk dan tidak ada pertolongan.;

Bahwa Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajiban membayar dan melunasi hutang kepada Tergugat I secara tepat waktu sesuai dengan yang diperjanjikan, dikarenakan adanya penyebab suatu keadaan yang memaksa dan tidak dapat dihindari (**Force Majeure**) yaitu : - adanya Pandemi Covid-19 yang melanda Indonesia dan dunia pa akhir tahun 2020 sampai dengan akhir tahun 2022, dimana Pandemi ini memberi dampak sosial dan psikologi yang signifikan pada keseluruhan komunitas global, mengakibatkan Ekonomi

Hal. 58 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia turun signifikan, peningkatan pengangguran, pemisahan keluarga dan berbagai lainnya, perubahan umumnya dianggap penting faktor resiko psikologis untuk kecemasan, kesedihan, bunuh diri dan melukai diri sendiri, termasuk berdampak terhadap Penggugat yaitu: - usaha Penggugat hancur, jatuh dan sangat susah untuk mencari uang, ekonomi terpuruk, usaha tidak ada yang berjalan baik, mengakibatkan keuangan Penggugat terpuruk dan tidak ada pertolongan, termasuk Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban membayar hutang kepada Tergugat I;

Bahwa kemudian Penggugat telah memohon Pengurangan / Keringanan Bunga Pinjaman dan memberitahu kepada pihak Tergugat I bahwa kesanggupan Penggugat akan membayar pinjaman pokok sebesar Rp.4.969.235.000 (empat milyar sembilan ratus enam puluh juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dan kesanggupan membayar bunga sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) , dengan alasan : - adanya faktor Force Mejeure yaitu adanya dampak Pandemi Covid 19 sebagaimana diuraikan tersebut .Namun Tergugat I tidak ada respon dan membiarkan keadaan Penggugat sampai dengan akhir tahun 2023;

Bahwa terhadap permohonan dari Penggugat tersebut, Pihak Tergugat I tidak menanggapi, tetapi justru pada sekitar bulan Januari 2024, tiba-tiba Penggugat terkejut karena adanya surat yang memberitahu bahwa obyek Jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang menjadi jaminan hutang milik Penggugat tersebut akan dilelang oleh Pihak Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II selaku Pelaksana Lelang ;

Perbuatan Tergugat II tersebut didalilkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, sehingga oleh karenanya Penggugat mengajukan tuntutan sebagaimana petitum gugatan perkara aquo;

Menimbang, bahwa sebagaimana pedoman atau aturan umum yang di digariskan dalam pasal 283 RBg dan pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa:

- *Siapa yang mendalilkan sesuatu hak, kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan hak yang didalilkannya;*
- *Siapa yang mengajukan dalil bantahan dalam rangka melumpuhkan hak yang didalilkan pihak lain, kepadanya dibebankan pembuktian untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut;*

Hal. 59 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat mengajukan bukti surat dan saksi sebagaimana tersebut diatas. Demikian pula pihak Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalilnya telah mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut diatas, sedang untuk Turut Tergugat tidak ada mengajukan bukti surat atau saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat dan atau saksi yang diajukan para pihak tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah yang didalilkan oleh Penggugat tersebut terbukti atau tidak yaitu sebagaimana pertimbangan tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan apakah dalil gugatan Penggugat terbukti atau tidak, bukan hanya dilihat dari bukti yang diajukan oleh Pihak Penggugat saja, namun bisa juga dilihat dari bukti yang diajukan oleh Pihak Tergugat, karena semua bukti baik bukti surat atau saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak bisa dijadikan dasar tentang fakta fakta persidangan;

Menimbang, bahwa dari Jawaban yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II menanggapi atas dalil gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, dari bukti bukti surat dan bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat, dan juga dikaitkan dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I, telah didapatkan fakta diantaranya yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa benar telah terjadi Perjanjian Pinjam Meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu sebagaimana : Akta Perjanjian Pinjaman nomor : 16 tertanggal 16 Maret 2015, yang telah diubah berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor : 071/LGL-ARM/EMB/II/2021 tertanggal 21 Januari 2021., dalam perjanjian tersebut, Penggugat selaku Pihak Debitur (Penerima Pinjaman) dan Tergugat I selaku pemberi Pinjaman, - vide bukti T.I-31.;
2. Bahwa benar berdasarkan Perjanjian Pinjam – Meminjam antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut diatas, dimana nilai / besarnya pinjaman dari Tergugat I kepada Penggugat dan telah diterima oleh Penggugat dari Tergugat I, yaitu diterima oleh Penggugat dari Tergugat I pada tanggal 25 April 2021 yaitu uang pinjaman sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dengan jaminan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di jalan Syarifoeuddin Yoes Balikpapan seluas : 600 m2 (enam ratus meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik nomor :

Hal. 60 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1797 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur milik Penggugat atas nama : Thio Rudy Haryanto – vide bukti T.I-1 s/d T.I -9 dan bukti T.I-31 ;

3. Bahwa benar terhadap Perjanjian Pinjaman awal/Akta Perjanjian Pinjaman nomor : 16 tanggal 16 Maret 2015 pihak Tergugat I telah memberikan Penangguhan sebagian angsuran bunga pinjaman Fasilitas RK (deferred interest) sebesar 9.30 %/tahun (sembilan koma tiga puluh Persen setiap tahun) selama 6 bulan terhitung sejak bulan Mei 2021 sampai dengan bulan Oktober 2021 yang harus dibayar kembali seluruhnya oleh Debitur kepada Bank pada angsuran ke 12 (bulan April 2022) - vide bukti T.I-1 s/d T.I -9 dan bukti T.I-31;
4. Bahwa benar pihak Bank (Tergugat I) telah memberikan kemudahan untuk menanggihkan Pembayaran bunga Pinjaman Penggugat sesuai Akta Perjanjian Pinjaman nomor : 16 tertanggal 16 Maret 2015 untuk beberapa poin masing-masing :
 - Bunga Pinjaman Fasilitas RK yang belum dibayarkan oleh Debitur kepada bank berdasarkan Perjanjian sebesar 83.307.406 (delapan puluh lima juta tiga ratus ribu empat ratus enam rupiah)
 - Sebagian angsuran Bunga Pinjaman Fasilitas RK (deferred interest) sebesar 9,3 % (sembilan koma tiga persen) pertahun terhitung sejak bulan Juni 2020 sampai dengan bulan Nopember 2020, berdasarkan pinjaman, total sebesar Rp. 237.620.346 (dua ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus dua puluh ribu tiga ratus empat puluh delapan rupiah)
 - Sebagian angsuran bunga pinjaman Fasilitas RK (deferred interest) sebesar 9,3 % (sembilan koma tiga persen) per tahun terhitung sejak Bulan Desember 2020 sampai dengan Bulan April 2021 berdasarkan Perjanjian Pinjaman, total sebesar Rp 194.665.739,- (seratus sembilan puluh empat juta enam ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus tiga puluh sembilan rupiah).
5. Bahwa Pembayaran Bunga pinjaman sesuai Addendum Perubahan (Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor :071/LGL-ARM/EMB/II/2021 tertanggal 21 Januari 2021) sebesar 10 % /tahun (sepuluh persen) setiap tahun dengan ketentuan :

Hal. 61 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bunga kesatu sampai dengan bunga ke enam (bulan Mei 2021 sampai dengan bulan Oktober 2021) yaitu :
 - o Dibayar bunga sebesar 1,20 % (satu koma dua puluh persen)
 - o Ditangguhkan pembayaran bunga (deferred interest sebesar 9.30 % (sembilan koma 30 persen) pertahun dan wajib dibayarkan kembali oleh debitur selambat-lambatnya pada angsuran ke 12 (bulan April 2022)
 - b. Bulan ke tujuh dan seterusnya sampai dengan fasilitas pinjaman RK berakhir dibayar bunga sebesar 10.50 % (sepuluh koma lima puluh persen) per tahun Floating .
 - c. Provisi sebesar 0,25 %/tahun dan administrasi sebesar 0,0 %/tahun prorata bulan perpanjangan, wajib dibayarkan seluruhnya oleh debitur selambat-lambatnya pada akhir jangka waktu fasilitas pinjaman RK berakhir yaitu pada tanggal 08 Mei 2022.
6. Bahwa benar Tergugat I telah melakukan penagihan kepada Penggugat untuk mengembalikan jumlah pinjaman Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) tersebut menjadi sebesar Rp. 6.721.000.000,- (enam milyar tujuh ratus dua puluh satu juta rupiah), namun Penggugat belum sanggup dan mohon keringanan cara pembayaran, dengan alasan :
- a. Bahwa sebagaimana diketahui umum, pada akhir tahun 2020 sampai dengan akhir tahun 2022 dunia sedang dilanda Pandemi Covid 19, demikian juga dengan Indonesia mengalami Pandemi Covid 19, dimana Pandemi ini memberi dampak social dan psikologi yang signifikan pada keseluruhan komunitas global, mengakibatkan Ekonomi Indonesia turun signifikan, peningkatan pengangguran, pemisahan keluarga dan berbagai lainnya, perubahan umumnya dianggap penting faktor resiko psikologis untuk kecemasan, kesedihan, bunuh diri dan melukai diri sendiri.
 - b. Bahwa dampak Pandemi Covid 19 tersebut berakibat fatal terhadap Penggugat, usaha Penggugat hancur, jatuh dan sangat susah untuk mencari uang, ekonomi terpuruk, usaha tidak ada yang berjalan baik, mengakibatkan keuangan Penggugat terpuruk dan tidak ada pertolongan.;

Hal. 62 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



- c. Bahwa Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajiban membayar dan melunasi hutang kepada Tergugat I secara tepat waktu sesuai dengan yang diperjanjikan, dikarenakan adanya penyebab suatu keadaan yang memaksa dan tidak dapat dihindari (**Force Majeure**) yaitu : - adanya Pandemi Covid-19 yang melanda Indonesia dan dunia pada akhir tahun 2020 sampai dengan akhir tahun 2022, dimana Pandemi ini memberi dampak sosial dan psikologi yang signifikan pada keseluruhan komunitas global, mengakibatkan Ekonomi Indonesia turun signifikan, peningkatan pengangguran, pemisahan keluarga dan berbagai lainnya, perubahan umumnya dianggap penting factor resiko psikologis untuk kecemasan, kesedihan, bunuh diri dan melukai diri sendiri, termasuk berdampak terhadap Penggugat yaitu: - usaha Penggugat hancur, jatuh dan sangat susah untuk mencari uang, ekonomi terpuruk, usaha tidak ada yang berjalan baik, mengakibatkan keuangan Penggugat terpuruk dan tidak ada pertolongan, termasuk Penggugat tidak dapat kewajiban membayar hutang kepada Tergugat I;
7. Bahwa benar Penggugat telah memohon Pengurangan / Keringanan Bunga Pinjaman dan memberitahu kepada pihak Tergugat I bahwa kesanggupan Penggugat akan membayar pinjaman pokok sebesar Rp.4.969.235.000 (empat milyar sembilan ratus enam puluh juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dan kesanggupan membayar bunga sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) , dengan alasan : - adanya faktor Force Mejeure yaitu adanya dampak Pandemi Covid 19 sebagaimana diuraikan tersebut .Namun Tergugat I tidak ada respon dan membiarkan keadaan Penggugat sampai dengan akhir tahun 2023;
8. Bahwa benar terhadap permohonan dari Penggugat tersebut, Pihak Tergugat I tidak menanggapi, tetapi justru pada sekitar bulan Januari 2024, tiba-tiba Penggugat terkejut karena adanya surat yang memberitahu bahwa obyek Jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang menjadi jaminan hutang milik Penggugat tersebut akan dilelang oleh Pihak Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II selaku Pelaksana Lelang ;

Hal. 63 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Perbuatan Tergugat II tersebut didalilkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, sehingga oleh karenanya Penggugat mengajukan tuntutan sebagaimana petitum gugatan perkara aquo;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan keringanan pembayaran hutang yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya dengan alasan “*overmacht/force majeure*”, adanya dampak Pandemi Covid-19, Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya menolak, dengan alasan yang dijadikan dasar tersebut tidak berdasar,

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah alasan dari Pihak Penggugat untuk meminta keringanan pembayaran hutang kepada Tergugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat tersebut dapat dikabulkan atau tidak yaitu sebagaimana pertimbangan tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan masalah perjanjian Pinjam – Meminjam antara Penggugat sebagai Pihak Peminjam (Debitur) dan Tergugat I sebagai Pemberi Pinjaman (Kreditur), sebagaimana yang menjadi pokok permasalahan perkara a quo, maka berlaku ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 1338 KUHPerdara yaitu : “ **Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya** “ Dan kaitannya dengan permasalahan perkara aquo, berkaitan dengan Perjanjian Hutang-Piutang yang telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, maka baik Penggugat dan Tergugat harus tunduk pada apa yang telah diperjanjikan tersebut;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan Perjanjian Hutang Piutang yang telah dibuat antara Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur, sebagaimana dimaksud dalam gugatan perkara a quo, yaitu Perjanjian dimaksud sebagaimana tertuang dalam :

- Akta Perjanjian Pinjaman nomor : 16 tertanggal 16 Maret 2015, yang telah diubah berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor : 071/LGL-ARM/EMB/I/2021 tertanggal 21 Januari 2021.

Pinjaman tersebut berupa fasilitas pinjaman Penggugat terhadap Tergugat I berbentuk Fasilitas Rekening Koran/RK (EB-KRK) dengan besar pinjaman dan telah cair tertanggal 25 April 2021 sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dengan jaminan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di jalan Syarifuddin Yoes

Hal. 64 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balikpapan seluas : 600 m² (enam ratus meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik nomor : 1797 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur atas nama : **Thio Rudy Haryanto** (untuk selanjutnya disebut sebagai Obyek Perkara).

Dalam perjanjian tersebut telah disepakati Periode Pelunasan Pinjaman fasilitas Rekening Koran pada poin 2 (dua) di atas berlaku sejak tanggal 25 Mei 2021 sampai dengan tanggal 08 Mei 2022.

Kemudian terhadap Perjanjian Pinjaman awal/Akta Perjanjian Pinjaman nomor : 16 tanggal 16 Maret 2015 pihak Tergugat I telah memberikan Penangguhan sebagian angsuran bunga pinjaman Fasilitas RK (deferred interest) sebesar 9.30 %/tahun (sembilan koma tiga puluh Persen setiap tahun) selama 6 bulan terhitung sejak bulan Mei 2021 sampai dengan bulan Oktober 2021 yang harus dibayar kembali seluruhnya oleh Debitur kepada Bank pada angsuran ke 12 (bulan April 2022).

Dimana terhadap kewajiban pembayaran hutang oleh Penggugat kepada Tergugat I tersebut, telah terjadi tunggakan pembayaran oleh Penggugat, dikarenakan : - pada akhir tahun 2020 sampai dengan akhir tahun 2022 dunia sedang dilanda Pandemi Covid 19, demikian juga dengan Indonesia mengalami Pandemi Covid 19, dimana Pandemi ini memberi dampak sosial dan psikologi yang signifikan pada keseluruhan komunitas global, mengakibatkan Ekonomi Indonesia turun signifikan, peningkatan pengangguran, pemisahan keluarga dan berbagai lainnya, perubahan umumnya dianggap penting faktor resiko psikologis untuk kecemasan, kesedihan, bunuh diri dan melukai diri sendiri, yang didalilkan oleh Penggugat ini sebagai faktor **Force Majeure** Dan atas dasar tersebut Penggugat telah meminta keringanan kepada Pihak Tergugat I, Penggugat menyatakan bersedia untuk membayar hutang kepada dengan Perhitungan yaitu:

- Pinjaman pokok sebesar Rp. 4.969.235.000 (empat milyar sembilan ratus enam puluh juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah)
- Bunga sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Hal. 65 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun terhadap permohonan Penggugat tersebut tidak ditindaklanjuti hingga sekarang. Dan Penggugat mendalilkan perbuatan Tergugat I tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa tentang hal yang dijadikan alasan Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayaran hutang kepada Tergugat I sesuai dengan yang diperjanjikan, alasannya yaitu karena dampak adanya Pandemi Covid19 yang melanda negara kita dan mendunia, dimana Pandemi ini memberi dampak sosial dan psikologi yang signifikan pada keseluruhan komunitas global, mengakibatkan Ekonomi Indonesia turun signifikan, peningkatan pengangguran, pemisahan keluarga dan berbagai lainnya, perubahan umumnya dianggap penting faktor resiko psikologis untuk kecemasan, kesedihan, bunuh diri dan melukai diri sendiri. Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai peristiwa Pandemi Covid-19 tersebut sebagaimana telah diketahui oleh umum, termasuk juga pihak Para Tergugat dalam hal ini dalam jawabannya tidak menolak adanya peristiwa Pandemi Covid-19 tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah adanya peristiwa Pandemi Covid -19 sebagaimana dimaksud oleh Penggugat tersebut dapat dijadikan alasan Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana pertimbangan tersebut di bawah ini;

Menimbang, berkaitan dengan kewajiban dari Para Pihak dalam suatu Perjanjian, sebagaimana pasal 1338 KUHPerdara yaitu : “ **Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya** “, dimana para pihak yang membuat Perjanjian wajib tunduk dan taat pada isi dari Perjanjian yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Kemudian dalam pasal 1244 KUHPerdara mengatur yaitu:

“ Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk padanya”,

Dari ketentuan hukum tersebut jelas bahwa dimungkinkan dan dapat dibenarkan untuk salah satu pihak seperti Debitur untuk tidak melaksanakan perikatan yang dibuat secara tepat waktu, jika disebabkan oleh suatu hal yang tak terduga;

Hal. 66 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, berkaitan dengan hal tersebut, sebagaimana teori hukum di Indonesia ada dikenal dengan istilah “ **Force Majeure** ” yang artinya suatu peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum diantaranya karena terjadinya bencana alam yang salah satu pihak tidak dapat memenuhi isi perjanjian Dan ketentuan mengenai **force Majeure** dalam hukum Indonesia diatur dalam pasal 1244 KUHPerdara sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa mengenai alasan Penggugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran hutang kepada Tergugat perjanjian hutang piutang antara Penggugat sebagai Debitur dan Tergugat I sebagai Kreditur Akta Perjanjian Pinjaman nomor : 16 tertanggal 16 Maret 2015, yang telah diubah berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor : 071/LGL-ARM/EMB/II/2021 tertanggal 21 Januari 2021. Dengan alasan karena dampak adanya Pandemi Covid19 yang melanda negara kita dan mendunia, dimana Pandemi ini memberi dampak sosial dan psikologi yang signifikan pada keseluruhan komunitas global, mengakibatkan Ekonomi Indonesia turun signifikan, peningkatan pengangguran, pemisahan keluarga dan berbagai lainnya, perubahan umumnya dianggap penting faktor resiko psikologis untuk kecemasan, kesedihan, bunuh diri dan melukai diri sendiri. Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai peristiwa Pandemi Covid-19 tersebut sebagaimana telah diketahui oleh umum, termasuk juga pihak Para Tergugat dalam hal ini dalam jawabannya tidak menolak adanya peristiwa Pandemi Covid-19 sebagaimana diuraikan tersebut diatas. Majelis Hakim berpendapat sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa pengertian dari “ **Force Majeure** ” yang artinya suatu peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum diantaranya karena terjadinya bencana alam. Dan dalam hal ini adanya Pandemi Covid-19 yang melanda Indonesia dan bahkan dunia, adalah benar adanya dan itu termasuk sebagai bencana alam yang tidak bisa dihindari;

Menimbang, bahwa tentang bencana Pandemi Covid-19 yang melanda Indonesia, berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat *Corona Virus Disease 2019* (*Covid-19*) Dan berdasarkan pula Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran *Corona Virus Disease 2019* (*Covid-10*) sebagai bencana nasional, telah ditetapkan **sejak tanggal 11 Maret 2020** sebagai bencana nasional. Dan kemudian berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 17 Tahun 2023 telah ditetapkan **status pandemi Covid-19**

Hal. 67 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut berakhir sejak **23 September 2023**. Dengan demikian maka status Pandemi Covid-19 di Indonesia yaitu sejak **11 Maret 2020 s/d 23 September 2023**;

Menimbang, bahwa mengenai adanya Pandemi Covid-19 yang melanda Indonesia sebagaimana dikemukakan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya tersebut adalah benar adanya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat dalam gugatannya tentang yang dijadikan alasan Penggugat untuk meminta keringanan pembayaran hutang kepada Tergugat dengan alasan berupa **Force Majeure** adanya bencana alam berupa Pandemi Covid-19, sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat seharusnya Tergugat I harus memenuhi permintaan dari Penggugat tersebut yaitu untuk mengabulkan permintaan keringanan pembayaran hutang tersebut. Dan selanjutnya Majelis Hakim berpendapat, perbuatan Tergugat I tersebut masuk dalam kategori sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat dalam rangka memenuhi azas keadilan, maka cukup beralasan untuk mengabulkan gugatan Penggugat, khususnya berkenaan dengan tuntutan Penggugat tentang permintaan keringanan pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat I, yaitu : - Penggugat tetap berkewajiban untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I sebagaimana yang telah diperjanjikan antara Penggugat sebagai Debitur dan Tergugat I sebagai Kreditur, namun dengan pengurangan / keringanan bunga sebagaimana yang dimohonkan Penggugat dalam gugatan perkara a quo, yang akan disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo, adalah masalah hubungan Hutang-Piutang antara Penggugat sebagai Debitur dan Tergugat I sebagai Debitur, dan dalam hal ini posisi Tergugat II hanyalah sebagai pelaksana Lelang atas permohonan dari Pihak Tergugat I berkenaan dengan jaminan Hak Tanggungan berupa tanah berkaitan dengan Perjanjian Hutang-Piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, dan dalam hal ini Tergugat II tidak ada korelasinya atas Perbuatan melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, demikian pula Pihak Turut Tergugat juga tidak ada korelasinya. Sehingga oleh karenanya Penggugat dalam petitumnya yang

Hal. 68 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminta agar Tergugat II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat dikabulkan. Dan dalam hal ini yang terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum hanyalah Tergugat I ;

Menimbang, bahwa untuk tuntutan Penggugat sebagaimana petitum gugatan poin no. 3: - *Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah milik Penggugat yang terletak di jalan Syarifoeuddin Yoes Balikpapan seluas : 600 m2 (enam ratus meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik nomor : 1797 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur* . Oleh karena tanah tersebut saat ini dalam status dipasang Hak Tanggungan untuk menjamin atas Hutang Penggugat kepada Tergugat, maka untuk petitum ini dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai tuntutan Penggugat lainnya yaitu : - tuntutan ganti rugi materil , kerugian immaterial dan tuntutan uang paksa (dwangsom) , dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat untuk tuntutan tersebut dan tuntutan lainnya: - tentang Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan tuntutan selebihnya, tidak cukup beralasan untuk dikabulkan dan harus ditolak. Dan selanjutnya terhadap gugatan Penggugat perkara a quo dapat dikabulkan sebagian sebagaimana amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya Penggugat juga mengajukan petitum subsidair yaitu: - *Apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan yang adil dan benar (ex aquo et Bono*. Maka terhadap amar putusan yang dimohonkan Penggugat dalam gugatannya, untuk yang dapat dikabulkan, akan disesuaikan kalimatnya yang lebih sempurna agar lebih jelas isi dan maksudnya sehingga tidak menimbulkan salah penafsiran, dengan tindak melebihi maksud dari petitum yang dimohonkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan pihak Tergugat I dan Tergugat II serta Pihak Turut Tergugat sebagai pihak yang kalah, maka sesuai pokok permasalahan ini segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat I;

Memperhatikan pasal – pasal dalam Undang Undang No.48 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman, HIR/Rbg, KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Keputusan Presiden

Hal. 69 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat *Corona Virus Disease 2019 (Covid-19)*, Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Non alam Penyebaran *Corona Virus Disease 2019 (Covid-10)* sebagai bencana nasional, Keputusan Presiden Nomor 17 Tahun 2023 Tentang Pencabutan Status Pandemi Covid-19 serta ketentuan hukum dalam Undang – undang serta peraturan perundang – undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat selaku Direktur Utama PT. Royal Jaya telah berhutang kepada Tergugat I sebagaimana Perjanjian Pinjaman Nomor: 16 tanggal 6 Maret 2015, yang dibuat dihadapan Hangky Ribowo, S.H., Notaris di Balikpapan ;
3. Menyatakan Penggugat dalam kondisi / keadaan Force Majeure akibat Pandemi COVID19 sehingga tidak dapat melakukan kewajiban pembayaran hutang dengan tepat waktu kepada Tergugat I sebagaimana Pinjam Meminjam antara Penggugat sebagai Debitur dengan Tergugat I sebagai Kreditur tersebut;
4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dengan segala akibat hukumnya karena tidak memenuhi permintaan untuk keringanan pembayaran kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat I
5. Menghukum Tergugat I untuk melakukan keringanan pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat I, sehingga kewajiban hutang yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I ditetapkan sejumlah Rp5.469.235.000,00 (lima milyar empat ratus enam puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah).;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar kewajiban hutangnya kepada Tergugat I sejumlah Rp5.469.235.000,00 (lima milyar empat ratus enam puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah).;

Hal. 70 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.867.000,00 (satu juta delapan ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Senin, tanggal 7 Oktober 2024 oleh Annender Carnova, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Surya Laksemana, S.H., dan Agustinus, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal 9 Oktober 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dibantu oleh Ramla, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TERTANDA

Surya Laksemana, S.H.

TERTANDA

Annender Carnova, S.H., M.Hum.

TERTANDA

Agustinus, S.H.

Panitera Pengganti,

TERTANDA

Ramla, S.H.

Perincian biaya :

1. Daftar	:	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses.....	:	Rp. 100.000,00
3. Biaya Panggilan.....	:	Rp 167.000,00
4. PNBP Panggilan.....	:	Rp 40.000,00
5. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.500.000,00
6. PNBP Pemeriksaan setempat	:	Rp 10.000,00
7. Redaksi	:	Rp 10.000,00
8. Materai	:	Rp. 10.000,00
Jumlah	:	Rp1.867.000,00;

(satu juta delapan ratus enam puluh tujuh ribu rupiah)

Hal. 71 dari 71 Hal. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bpp