



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 249 / Pdt.G / 2021 / PN.Kpg.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kupang yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

**Mei Lan Goni**, Umur 47 Tahun, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan swasta, Alamat: Jl. Timor Raya, Rt.001/Rw.001 Kelurahan Kelapa Lima, Kec. Kelapa Lima - Kota Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **NEHEMIA ROBINSON ELIM, SH**, Pekerjaan Advokat, beralamat di Jl. Ikan Tongkol No. 35 Kelurahan LLBK, Kec. Kota Lama Kota Kupang; Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 02/SKK-PHNRE-R/X/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dibawah register Nomor : 700/LGS/SK/Pdt/2021/PN.Kpg., tanggal 26 Oktober 2021. Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan

**PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Kupang**, Jl. Jend. Sudirman, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja – Kota Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **HENDI JUHENDI, SH., NENENG LIESDA HERRIANY, SH., MUTIARA PUTRI YOLANDA, SH., GERARDUS ALDO SALIM, SH., GAUDENSUS MANY MADHI, GRATIANA Sianto, LILY JUNITA, dan HIASINTUS WAGO NENU, SH.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: KUASA/057/DIRUT/XI/2021 tanggal 23 November 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dibawah register Nomor 27/LGS/SK/Pdt/2022/PN.Kpg., tanggal 12 Januari 2022. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**.

#### Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan Perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara ;

Setelah memperhatikan jawab-jawab yang diajukan oleh para pihak yang berperkara ;

#### TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 25



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Oktober 2021 dalam Register Nomor 249/Pdt.G/2021/PN.Kpg., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa untuk kepentingan Investasi (pembelian Tanah bersertifikat SHM No. 1166 tahun 1997, SHM No. 1167 Tahun 1997, dan SHM No. 1168 Tahun 1997 dengan total harga Rp. 19.750.000.000,-), maka pada Tahun 2015 Penggugat (Debitur) dan Tergugat (Kreditur) sepakat untuk menanda-tangani PERJANJIAN KREDIT NO. 19, tertanggal 18 Mei 2015 dengan nilai Rp. 11.300.000.000,- (Sebelas Miliard Tiga Ratus Juta Rupiah). Masa berlaku perjanjian ini berakhir 18 Mei 2023.
2. Bahwa pada Tahun 2017; tepatnya pada tanggal 22 Juni 2017 Penggugat dan Tergugat melakukan penanda-tanganan PERJANJIAN KREDIT NO. 31, senilai Rp. 16.000.000.000,- (Enam belas Miliard Rupiah) untuk kepentingan Investasi pembangunan gedung tempat usaha diatas tanah yang dimaksud pada point 1 diatas. Masa berlaku perjanjian ini berakhir 22 Juni 2032.
3. Bahwa untuk PERJANJIAN KREDIT NO. 31, tertanggal 22 Juni 2017 ini, khusus mengenai jangka waktu Perjanjian Kredit, oleh Tergugat telah dilakukan PERJANJIAN PERUBAHAN KREDIT NO. 003/KPG/PK-FL/III/2019; dimana jangka waktunya diperpendek dan berakhir pada tanggal 20 Maret 2025 (sebelumnya, berakhir pada 22 Juni 2032), tanpa memuat alasan yang jelas dalam PERJANJIAN PERUBAHAN KREDIT dimaksud. Hal ini memperlihatkan adanya etikad buruk atau unsur muslihat dari Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat.
4. Bahwa PERJANJIAN PERUBAHAN KREDIT NO. 003/KPG/PK-FL/III/2019 tertanggal 5 Maret 2019, perihal memperpendek jangka waktu perjanjian seperti yang terurai diatas, adalah merupakan suatu perbuatan Wanprestasi oleh Tergugat terhadap PERJANJIAN KREDIT NO. 31 tertanggal 22 Juni 2017, dengan sengaja menciptakan kondisi sulit bagi Tergugat untuk melunasi nilai pinjaman yang sangat besar dalam kurun waktu yang sangat-sangat singkat.
5. Bahwa etikad buruk Tergugat dengan menggunakan unsur muslihat seperti yang terurai diatas semakin terlihat dimana; justru pada saat pandemic covid-19 (Januari 2020 sampai saat ini) berdasarkan perintah undang-undang diberlakukan PPKM yang jelas sangat mempengaruhi kemampuan Penggugat dalam melunasi pinjaman yang ada, oleh Tergugat telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : SK/0016/KPG-MOHHATTA/X/2021 tertanggal 11 Oktober 2021 atas seluruh jaminan yang ada.

Halaman 2 dari 34 Putusan Nomor 249/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sebelum diterbitkannya surat pemberitahuan lelang oleh Tergugat, Tergugat juga dalam masa pandemic Covid-19 telah mengeluarkan Surat Peringatan I Nomor 003/SP/MKT-KPG/IV/2021 pada tanggal 15 April 2021 dan Surat Peringatan II Nomor 010/SP/MKT-KPG/IV/2021 tertanggal 29 April 2021 serta Surat Peringatan III Nomor 014/SP/MKT-KPG/V/2021 tertanggal 6 Mei 2021. Selanjutnya diikuti dengan somasi pengosongan oleh Tergugat nomor 028/SP/MKT-KPG/V/2021 tertanggal 17 Mei 2021 dan somasi pengosongan nomor 044/SP/MKT-KPG/VII/2021 tertanggal 22 Juli 2021.
7. Bahwa dalam Surat Peringatan I tertanggal 15 April 2021 tersebut disebutkan total tunggakan pembayaran (angsuran, bunga, pokok pinjaman) sebesar Rp. 30.067.932.053,58 (Tiga puluh milliard enam puluh tujuh juta Sembilan ratus tiga puluh dua ribu lima puluh tiga rupiah lima puluh delapan sen) dalam tempo 22 hari ke depannya (SP III tertanggal 6 Mei 2021) oleh Tergugat telah dikenakan bunga sebesar 21.74%, ditambah Denda Bunga dan Penalty, sehingga keseluruhan tunggakan Penggugat kepada Tergugat menjadi sebesar 31.231.052.978,72 (Tiga puluh satu milyar dua ratus tiga puluh satu juta lima puluh dua ribu Sembilan ratus tujuh puluh delapan rupiah tujuh puluh dua sen). Hal ini merupakan perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat terhadap sisi Perjanjian Kredit yang ada yang hanya menetapkan 13 % sampai 14.5% pertahun. Bukan 21.74 % per 22 hari.
8. Bahwa pada Tahun 2019, antara Penggugat dan Tergugat kembali sepakat untuk menanda-tangani PERJANJIAN KREDIT NO. 03, tertanggal 05 Maret 2019 senilai Rp. 2.500.000.000,- (Dua Miliard Lima Ratus Juta Rupiah) untuk kepentingan Investasi peralatan dan perlengkapan tempat usaha dimaksud. Masa berlaku perjanjian ini berakhir 5 Maret 2034.
9. Bahwa pada Tahun 2020 Tergugat memperbaharui ketiga Perjanjian Kredit dimaksud diatas, dengan mengeluarkan PERJANJIAN KREDIT NO. 28 tertanggal 7 Februari 2020 yang pada intinya tidak secara jelas dan tegas mencabut berlakunya pasal-pasal dalam perjanjian-perjanjian kredit sebelumnya, melainkan telah menambah ketentuan dan syarat baru yang sangat mengikat dan menekan Penggugat, tanpa menjelaskan maksud dari pasal-pasal tersebut. Perbuatan Tergugat ini juga sangat bertentangan dengan Pasal 2 ayat 2.2 dan Pasal 17 ayat 17.1 PERJANJIAN KREDIT NO. 19 tertanggal 18 Mei 2015 yang mengisyaratkan bahwa pembaharuan perjanjian kredit hanya bisa

Halaman 3 dari 34 Putusan Nomor 249/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan atas permintaan Penggugat selaku Debitur dan harus secara tertulis melalui surat tercatat, perusahaan ekspedisi, teleks atau faksimili.

Bahwa Penggugat sebagai Debitur tidak pernah mengajukan permohonan perubahan perjanjian baik mengenai lama waktu perjanjian maupun penambahan pasal-pasal yang berisikan syarat-syarat yang memberatkan Penggugat sendiri dalam melaksanakan isi perjanjian yang ada. Dengan demikian Tergugat jelas-jelas telah menunjukkan etika buruknya dengan menggunakan tipu muslihat untuk melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang ada antara Penggugat dan Tergugat.

10. Bahwa pada tanggal 8 Oktober 2021, Tergugat secara sepihak telah melakukan pemasangan tulisan "TANAH DAN BANGUNAN INI DALAM PENGAWASAN BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL CABANG KUPANG"; tanpa alasan tertulis seperti yang diatur dalam pasal 7 ayat 7.12 PERJANJIAN KREDIT NO.19 tertanggal 18 Mei 2015. Perbuatan Tergugat ini adalah merupakan perbuatan Wanprestasi.

11. Bahwa pemasangan spanduk oleh Tergugat seperti yang dimaksud dalam point 10 diatas adalah perbuatan wanprestasi dari Tergugat yang telah menghalangi masyarakat luas untuk menggunakan usaha jasa Penggugat. Perbuatan mana jelas-jelas sangat merugikan Penggugat.

12. Bahwa kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan Tergugat tersebut sejak tanggal 8 Oktober 2021 adalah sebesar Rp. 150.000.000.- (Seratus lima puluh juta rupiah) perhari hingga berakhirnya perjanjian atau selama belum dicabutnya spanduk dimaksud.

Dengan demikian maka kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat perbuatan wanprestasi Tergugat adalah sebesar :

- a. Kerugian materil berupa kehilangan penghasilan perhari sebesar Rp. 150.000.000.- X banyaknya hari selama belum dicabutnya spanduk terpasang itu.
- b. Kerugian Immateril berupa kehilangan nama baik/harga diri Penggugat yang ditaksir sebesar Rp. 15.000.000.000.-

Sehingga total kerugian yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp. 15.000.000.000.- (Lima belas milyar rupiah) di tambah Rp. 150.000.000.- perhari sampai dengan hari dicabutnya spanduk oleh Tergugat.

13. Bahwa terhadap jaminan berupa tanah dan bangunan Penggugat seluas 3.772 M2 bersertifikat :

- SHM No. 1166/Kelurahan Kelapa Lima, Surat ukur nomor 184/1997 tertanggal 2-12-1997, seluas 1494 M2.

Halaman 4 dari 34 Putusan Nomor 249/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM No. 1167/Kelurahan Kelapa Lima, Surat ukur nomor 185/1997 tertanggal 2-12-1997, seluas 1234 M2.
- SHM No. 1168/Kelurahan Kelapa Lima, Surat ukur nomor 186/1997 tertanggal 2-12-1997, seluas 1044 M2.

Oleh Kantor Jasa Penilai Publik (atas permohonan Tergugat), telah dilakukan penilaian asset sebagai berikut :

- a. Pada tahun 2015 (tanggal 23/Maret 2015) nilai asetnya adalah Rp. 16.338.500.000.- (Enam belas milyar tiga ratus tiga puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah).
- b. Pada tahun 2016 (tanggal 27 Oktober 2016) nilai asetnya adalah Rp. 29.713.900.000.- (Dua puluh Sembilan milyar tujuh ratus tiga bels juta Sembilan ratus ribu rupiah).
- c. Pada tahun 2019 (tanggal 26 September 2019) nilai asetnya adalah Rp. 46.218.800.000.- (Empat puluh enam milyar dua ratus delapan belas juta delapan ratus ribu rupiah).

Bahwa berdasarkan perbandingan nilai taksasi asset jaminan tahun 2015, 2016 dan 2019 tersebut, maka nilai asset jaminan untuk tahun 2021, oleh Penggugat diperkirakan menjadi Rp. 60.000.000.000.- (Enam puluh milyar rupiah).

14. Bahwa Penilaian Aset seperti terurai diatas, adalah merupakan acuan yang harus/mutlak diperhatikan oleh Tergugat dalam menentukan besarnya nilai pinjaman untuk kepentingan Tergugat; dan juga merupakan acuan mutlak pada saat pelelangan untuk kepentingan Penggugat. Dalam Hal untuk kepentingan hukum Penggugat terkait pelelangan berdasarkan Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: SK/0016/KPG-MOHHATTA/XI/2021 tertanggal 11 Oktober 2021, maka nilai lelang asset pada saat lelang, tidak boleh dibawah nilai taksasi aset saat ini seperti yang terurai diatas yaitu kurang lebih Rp. 60.000.000.000.-.
15. Bahwa untuk menghindari penjualan aset oleh Tergugat yang sangat merugikan Penggugat pada saat lelang seperti terurai diatas, maka demi kepentingan hukum Penggugat, nilai lelang ditentukan Rp. 60.000.000.000.- (enam puluh milyar rupiah) atau dibawah nilai tersebut asal dengan persetujuan Penggugat; dan Penggugat diikutkan untuk mencari pembeli atas penjualan aset jaminan dimaksud.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Kupang berkenan memeriksa dan memutuskan perkara a quo sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan wanprestasi.
3. Menyatakan perbuatan wanprestasi dari Tergugat adalah sangat merugikan Penggugat.
4. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat berakhir karena wanprestasi Tergugat.
5. Menyatakan perbuatan Penggugat yang tidak dapat memenuhi kewajiban dalam perjanjian kredit terhadap Tergugat selama masa pandemi covid-19 terhitung Januari 2020 hingga saat ini adalah bukan merupakan perbuatan wanprestasi Penggugat karena Force Majeure/keadaan memaksa (overmacht).
6. Menghukum Tergugat untuk menghilangkan hutang bunga, menghilangkan biaya denda dan biaya Penalty.
7. Menghukum Tergugat untuk mengurangi kerugian Penggugat sebesar Rp. 17.700.000.000.- (Tujuh belas milyar tujuh ratus juta rupiah) dari sisa pokok Pinjaman (baki debet) Penggugat sebesar Rp. 6.665.416.669.80 dengan rincian :  
Total baki debet Rp. 24.365.416.669.80 – Rp. 15.000.000.000.- (Lima belas milyar rupiah) di tambah Rp. 150.000.000.- perhari sampai dengan hari dicabutnya spanduk oleh Tergugat.
8. Menyatakan hukum bahwa nilai Lelang adalah Rp. 60.000.000.000.- (enam puluh milyar rupiah) atau harus dengan persetujuan Penggugat selaku Debitur; dan Penggugat berhak untuk menghadirkan pembeli dengan nilai Tertinggi.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

### SUBSIDAIR:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasa Hukumnya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan proses perdamaian antara para pihak yang berperkara dengan menempuh proses mediasi sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Mahkamah Agung

Halaman 6 dari 34 Putusan Nomor 249/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PERMA) Nomor : 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dimana para pihak telah sepakat untuk menunjuk sdr. Fransiska D.P. Nino, SH., MH. selaku Mediator dan untuk itu Hakim Ketua telah menunjuk sdr. Fransiska D.P. Nino, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang selaku Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tersebut tertanggal 15 Desember 2021, ternyata dari proses Mediasi yang telah diupayakan secara maksimal, tidak diperoleh kesepakatan antara para pihak untuk berdamai sehingga proses Mediasi tersebut dinyatakan tidak berhasil / gagal, sesuai Laporan Mediator tersebut yang terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Proses Mediasi tidak berhasil / gagal, maka persidangan dilanjutkan dengan terlebih dahulu memberikan kesempatan kepada Penggugat melalui Kuasa Hukumnya untuk membacakan gugatannya, dan atas hal tersebut Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya mendalilkan :

## **DALAM EKSEPSI :**

### **A. KEWENANGAN MENGADILI/KOMPETENSI ABSOLUT**

1. Bahwa Gugatan PENGGUGAT adalah mengenai “**Objek Jaminan**” berupa tiga bidang Tanah dan Bangunan terletak di Kupang, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Propinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor: 1166/Kelapa Lima**, terbit tanggal 02 Desember 1997, Gambar Situasi tanggal 02 Desember 1997, Nomor: 184/1997, seluas 1494 m2 (seribu empat ratus sembilan puluh empat meter persegi), atas nama Mei Lan Goni *juncto* **Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 874/2015** terbit tanggal 10 Agustus 2015, dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.5.000.000.000 (lima milyar rupiah), nama pemegang Hak Tanggungan adalah TERGUGAT *jo.* **Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 155/2018** terbit tanggal 08 Februari 2018, dibebani Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sebesar Rp 6.400.000.000 (enam milyar empat ratus juta rupiah), nama pemegang Hak Tanggungan adalah TERGUGAT *jo.* **Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 277/2019** terbit tanggal 20 Maret 2019, dibebani Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) sebesar Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah), nama pemegang Hak Tanggungan adalah TERGUGAT; **Sertifikat Hak Milik Nomor: 1167/Kelapa Lima**, terbit tanggal 02 Desember 1997, Gambar Situasi tanggal 02 Desember 1997, Nomor: 185/1997, seluas 1.234 m2 (seribu dua

Halaman 7 dari 34 Putusan Nomor 249/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

ratus tiga puluh empat meter persegi), atas nama Mei Lan Goni *juncto* **Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 872/2015** terbit tanggal 10 Agustus 2015, dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.4.500.000.000 (empat milyar lima ratus juta rupiah), nama pemegang Hak Tanggungan adalah TERGUGAT *juncto* **Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 157/2018** terbit tanggal 08 Februari 2018, dibebani Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sebesar Rp.6.400.000.000 (enam milyar empat ratus juta rupiah), nama pemegang Hak Tanggungan adalah TERGUGAT *juncto* **Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 279/2019** terbit tanggal 20 Maret 2019, dibebani Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) sebesar Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah), nama pemegang Hak Tanggungan adalah TERGUGAT; **Sertifikat Hak Milik Nomor: 1168/Kelapa Lima**, terbit tanggal 02 Desember 1997, Gambar Situasi tanggal 02 Desember 1997, Nomor: 186/1997, seluas 1044 m2 (seribu empat puluh empat meter persegi), atas nama Mei Lan Goni *juncto*. **Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 873/2015** terbit tanggal 10 Agustus 2015, dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp 4.060.000.000 (empat milyar enam puluh juta rupiah), nama pemegang Hak Tanggungan adalah TERGUGAT *juncto* **Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 156/2018** terbit tanggal 08 Februari 2018, dibebani Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sebesar Rp 6.400.000.000 (enam milyar empat ratus juta rupiah), nama pemegang Hak Tanggungan adalah TERGUGAT *juncto* **Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 278/2019** terbit tanggal 20 Maret 2019, dibebani Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) sebesar Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah), yang telah terjual melalui Eksekusi Lelang berdasar Kutipan Risalah Lelang No. 231/69/2021 tanggal 8 November 2021 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Bali Dan Nusa Tenggara KPKNL Kupang (Untuk selanjutnya disebut sebagai “Objek Sengketa”). Objek Sengketa tersebut merupakan keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata; Oleh karena itu, objek sengketa tersebut dapat PENGGUGAT jadikan sebagai: “OBJEK GUGATAN” melalui Peradilan Tata Usaha Negara sehingga dalam hal ini Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang untuk memeriksa dan

Halaman 8 dari 34 Putusan Nomor 249/Pdt.G/2021/PN.Kpg.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

memutuskan perkara aquo; Pasal 1 angka 9 UU No.51 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menjelaskan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

1. Bahwa dengan merujuk pada seluruh ketentuan-ketentuan hukum, doktrin -doktrin hukum serta fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan TERGUGAT atas, maka dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Negeri Kupang tidak memiliki wewenang untuk mengadili perkara aquo. Oleh karena itu TERGUGAT mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara aquo agar berkenan untuk menolak gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ( *niet ontvankelike verklaard* ).
2. Bahwa dengan diajukannya Eksepsi Mengenai Kewenangan Mengadili oleh TERGUGAT, apabila ternyata Majelis hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon dengan ini TERGUGAT juga *mereservir* haknya untuk mengajukan Eksepsi lainnya dan Jawaban disertai dengan fakta-fakta serta argumentasi hukum yang pada intinya menolak seluruh dalil-dalil yang menyangkut substansi/materi pokok perkara Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT.
3. Bahwa sehubungan dengan Eksepsi Mengenai Kewenangan Mengadili ini, TERGUGAT hadir dengan itikad baik di hadapan Pengadilan Negeri Kupang yang terhormat semata-mata dengan maksud dan tujuan memohon agar Yang Terhormat Majelis Perkara Pengadilan Negeri Kupang yang terhormat sebelum lebih jauh memeriksa serta mengadili perkara aquo, untuk mempertimbangkan, memeriksa dan memutuskan dalam suatu putusan sela mengenai kewenangan Pengadilan Negeri Kupang dalam hal memeriksa dan mengadili perkara aquo sebagaimana ditentukan dalam pasal 133, 134 dan 136 Het Herziene Indonesich Reglement ("HIR") atau Reglement Indonesia yang Diperbarui.
4. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 133, 134 dan 136 HIR memberikan hak kepada TERGUGAT untuk hadir dengan tujuan utama, khusus dan terpisah yaitu untuk mempertanyakan serta mengajukan keberatan mengenai kewenangan Pengadilan Negeri Kupang yang terhormat dalam hal memeriksa serta mengadili perkara aquo.

Halaman 9 dari 34 Putusan Nomor 249/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Adapun ketentuan Pasal 133 HIR menyatakan sebagai berikut : “ *Jika si tergugat dipanggil menghadap pengadilan negeri, sedang menurut yang ditentukan dalam Pasal 118, ia tak usah menghadap pengadilan negeri itu, bolehlah ia asal berlaku dengan segera pada permulaan sidang pertama, menuntut supaya hakim mengaku, bahwa ia tidak berkuasa, tuntutan itu tidak akan diperhatikan lagi, kalau si tergugat telah mencampurkan diri dalam sesuatu perlawanan lain*”.
6. Ketentuan pasal 134 HIR menyatakan sebagai berikut: “ *Tetapi dalam hal perselisihan itu mengenai suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu pemeriksaan perkara itu, boleh dituntut, supaya hakim mengaku dirinya tidak berhak dan hakim sendiri wajib mengakui itu karena jabatannya*”.
7. Lebih lanjut Pasal 136 HIR menyatakan sebagai berikut: “ *Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh orang yang digugat, kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh ditimbang satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara*”.
8. Berdasarkan ketentuan Pasal 133, 134 dan 136 HIR sebagaimana diuraikan di atas dengan ini Terlawan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, untuk mengeluarkan Putusan Sela terhadap eksepsi yang diajukan ini. Sebelum melanjutkan pemeriksaan terhadap materi atau substansi dan pokok perkara gugatan yang diajukan Pelawan. Untuk menghindari terjadinya keragu-raguan, diajukannya Eksepsi aquo bukanlah merupakan pengakuan TERGUGAT menundukkan diri dibawah yurisdiksi Pengadilan Negeri Kupang yang terhormat ini.
9. Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, yang mana telah didukung oleh fakta-fakta yuridis disertai bukti-bukti yang akurat sebagaimana diajukan oleh TERGUGAT dalam Eksepsi mengenai Kewenangan Mengadili ini, maka jelas terbukti bahwa Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo. Oleh karena itu, mohon kiranya agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, yang memeriksa serta mengadili perkara aquo, sebelum memeriksa pokok perkara berkenan untuk memutuskan perkara aquo terlebih dahulu dengan amar putusannya sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9.1. Menerima Eksepsi Mengenai Kewenangan Mengadili yang diajukan oleh TERGUGAT.
- 9.2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang untuk memeriksa serta mengadili perkara ini.
- 9.3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelike verklaard*);
- 9.4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

## **B. GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

- (a) Bahwa dasar dan alasan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah karena TERGUGAT telah melakukan perbuatan *wanprestasi* karena telah melakukan itikad buruk dengan menggunakan unsur muslihat yang ditunjukan terhadap PENGGUGAT terhadap Perjanjian Kredit Nomor 31, tertanggal 22 Juni 2017 yang telah dilakukan PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT NO 003/KPG/PK-FL/III/2019 tertanggal 5 Maret 2019;
- (b) Bahwa dalam dalil-dalil gugatannya, PENGGUGAT tidak mampu membuktikan unsur-unsur perbuatan hukum manakah yang telah dilanggar oleh TERGUGAT, karena secara hukum pelaksanaan lelang jaminan kredit yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagai upaya akhir dalam penyelesaian kredit bermasalah berdasarkan Pasal 2 (dua) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 191/2015 yang ditandatangani dan disepakati PENGGUGAT menyatakan:  
“... Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua (TERGUGAT) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (PENGUGAT) .... dst”.
- (c) Bahwa PENGUGAT tidak menguraikan kerugian yang telah dialaminya sebagai akibat suatu Perbuatan Melawan Hukum secara jelas dan rinci;  
Bahwa dalam gugatannya PENGUGAT tidak menguraikan kerugian yang telah dialaminya secara rinci, baik yang dialaminya sebagai akibat perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT juga tidak memohonkan ganti rugi dalam Petitemnya, dimana permohonan ganti rugi tersebut dapat membantu menjelaskan bentuk atau jenis kerugian yang telah dialami PENGGUGAT sebagai akibat dari perbuatan TERGUGAT.

Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, beberapa syarat dalam mengajukan suatu gugatan Perbuatan Melawan Hukum antara lain :

- Adanya **perbuatan**
- Bersifat **melawan hukum**
- Adanya **kerugian**
- Adanya **kesalahan**

Bahwa tidak adanya uraian yang jelas mengenai kerugian yang telah dialami oleh PENGGUGAT menimbulkan pertanyaan, akan maksud dan tujuan yang diharapkan oleh PENGGUGAT dengan diajukannya gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap TERGUGAT.

Bahwa dari keempat unsur perbuatan melawan hukum tersebut diatas, tidak ada satu pun yang memenuhi kriteria atas tindakan TERGUGAT.

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian di atas gugatan PENGGUGAT tersebut jelas dan tegas telah bersifat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), oleh karenanya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk menolak dan atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan TIDAK DAPAT DITERIMA.

(d) Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) maka gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatannya tidak sempurna, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

*"Gugatan tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntutkan:*

1. *agar semua putusan Menteri dinyatakan tidak sah tanpa menyebut putusan-putusan yang mana;*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. agar segala perbuatan tergugat terhadap penggugat harus dinyatakan tidak sah tanpa menyebut dengan tegas perbuatan-perbuatan tergugat yang mana yang dituntut ini, dan;
3. ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.”

### C. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa berdasarkan Gugatan PENGGUGAT, yang menjadi Objek Gugatan adalah berupa Objek Jaminan yang telah dilakukan eksekusi lelang oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Bali Dan Nusa Tenggara KPKNL Kupang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 231/69/2021 tanggal 8 November 2021. Akan tetapi PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya tidak menyertakan Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Bali Dan Nusa Tenggara KPKNL Kupang sebagai pihak dalam gugatan, sehingga Gugatan PENGGUGAT dinyatakan kurang pihak.

### D. PENGGUGAT ADALAH PENGGUGAT YANG BERITIKAD BURUK

- Bahwa pada dasarnya PENGGUGAT telah mengetahui adanya suatu risiko yang akan dihadapi apabila kredit yang diterimanya macet dalam pengembaliannya, tentunya TERGUGAT akan melakukan upaya akhir berupa Eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan yang telah diterimanya.
- Dengan mengajukan gugatan ini, PENGGUGAT nampaknya beritikad buruk, untuk mengharapkan keluarnya putusan-putusan Hakim yang sekiranya dapat menguntungkan PENGGUGAT. Pada hal setiap Eksekusi Hak Tanggungan, yang kemudian diteruskan dengan pelelangan dilaksanakan sama seperti Eksekusi Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*), jadi dengan demikian jelasnya setiap Eksekusi Lelang atas Hak Tanggungan, patut mendapat perlindungan hukum dan kalau ini terjadi, pasti akan timbul benturan-benturan hukum dan sangat mengganggu asas kepastian hukum, rupanya, inilah antara lain target PENGGUGAT.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memutuskan dengan menyatakan “**menolak gugatan PENGGUGAT**”





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima.

## DALAM REKONVENS

Bahwa Gugatan PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENS dalam Perkara a quo adalah merupakan **itikad buruk** dari PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENS sehingga cukup dasar bagi TERGUGAT/PENGUGAT REKONVENS untuk mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENS berdasarkan hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa sejak awal PENGUGAT KONVENS telah berupaya untuk menggagalkan penyelesaian kredit yang telah diterima dan dinikmatinya, terbukti dengan diajukannya Permohonan Blokir di Badan Pertanahan Negara (BPN) Kupang atas Hak Milik Nomor: 1166, 1167, & 1168/Kelapa Lima oleh PENGUGAT KONVENS yang jelas-jelas telah dibebankan Hak Tanggungan, sehingga TERGUGAT/PENGUGAT REKONVENS merasa sangat dirugikan karena setelah dilakukan eksekusi lelang Hak Tanggungan terhadap Objek Hak Tanggungan, Pembeli Lelang tidak dapat melakukan proses balik nama berdasarkan Risalah Lelang yang diterimanya hal tersebut telah menimbulkan kekecewaan dari pembeli lelang dan TERGUGAT/PENGUGAT REKONVENS telah dituntut dan dianggap merugikan pembeli lelang yang seharusnya selaku pembeli yang beritikad baik dilindungi undang-undang.
2. Akibat perbuatan PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENS, telah mencoreng nama baik TERGUGAT/PENGUGAT REKONVENS sebagai lembaga keuangan yang mengelola dana masyarakat, berkembang dan beroperasi berdasarkan kepercayaan masyarakat atau nasabah sehingga perbuatan PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENS telah menimbulkan kesan buruk dan hilangnya kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan TERGUGAT/PENGUGAT REKONVENS sehingga apabila diperhitungkan kerugian immaterial TERGUGAT/PENGUGAT REKONVENS apabila dihitung adalah setara dengan nilai sebesar **Rp 4.500.000.000 (Empat milyar lima ratus juta rupiah)** yaitu hilangnya potensi keuntungan akibat kehilangan kepercayaan dan kehilangan nasabah;
3. Bahwa setelah eksekusi lelang objek jaminan dilaksanakan, dan terjual dengan harga sebesar **Rp 30.001.000.000 (tiga puluh miliar satu juta rupiah)** yang mana setelah dipotong Pajak dan Biaya Lelang, masih belum mencukupi seluruh kewajiban PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENS mengingat total kewajiban PENGUGAT/TERGUGAT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

REKONVENSI pada saat pelunasan kredit dari PENGUGAT/TERGUGAT pada tanggal 02 November 2021 adalah sebesar **Rp 34.066.250.571,33 (tiga puluh empat milyar enam puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus tujuh puluh satu rupiah koma tiga puluh tiga sen)**. sehingga masih terdapat sisa kewajiban PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI yang harus dilunasi kepada TERGUGAT/PENGUGAT REKONVENSI sebesar **Rp 5.566.250.571,33 (lima milyar lima ratus enam puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus tujuh puluh satu rupiah koma tiga puluh tiga sen)**;

4. Berdasarkan uraian dalam point 2 (dua) dan point 3 (tiga) diatas, cukup beralasan apabila TERGUGAT/PENGUGAT REKONVENSI menuntut hak kepada PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar secara sekaligus dan seketika kepada TERGUGAT/PENGUGAT REKONVENSI sebesar **Rp 10.066.250.571,33 (sepuluh milyar enam puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus tujuh puluh satu rupiah koma tiga puluh tiga sen)**; atas kerugian *immaterial* dan kewajiban sisa hutang PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT mohon agar apa yang telah diuraikan dan termuat dalam Eksepsi diatas dan dalam Gugatan Rekonvensi, dianggap sebagai termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban Dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil dalam Surat gugatan PENGUGAT, kecuali yang diakui secara eksplisit oleh TERGUGAT.
3. Bahwa TERGUGAT telah mengirimkan somasi kepada PENGUGAT, antara lain :
  - I. Surat Pemberitahuan, Nomor 002/SP/MKT-KPG/IV/2021, tgl 01 April 2021
  - II. Surat Peringatan I, Nomor 003/SP/MKT-KPG/IV/2021, tgl 15 April 2021
  - III. Surat Peringatan II, Nomor 010/SP/MKT-KPG/IV/2021, tgl 29 April 2021
  - IV. Surat Peringatan III, Nomor 014/SP/MKT-KPG/IV/2021, tgl 06 Mei 2021
4. Bahwa Berdasarkan Pasal 7 *juncto* Pasal 8 ayat 3 Akta "Perjanjian Kredit", menyatakan:

Halaman 15 dari 34 Putusan Nomor 249/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Pasal 7:

*“... Apabila Debitur lalai atau tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank berhak untuk setiap saat mengakhiri perjanjian Kredit ini serta perjanjian-perjanjian lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini, atau mengurangi batas jumlah kredit yang didapat yang diberikan kepada debitur berdasarkan perjanjian ini dan berhak untuk menagih hutang debitur kepada bank setiap saat tanpa perlu adanya somasi atau surat peringatan atau surat-surat lain sejenisnya terlebih dahulu dan karenanya Debitur wajib membayar lunas seluruh hutangnya kepada Bank dengan seketika dan sekaligus baik berupa hutang pokok, bunga, provisi, denda dan biaya-biaya lainnya yang timbul karena diberikannya fasilitas kredit tersebut... “.*

## Dalam Pasal 8 ayat 3 (tiga):

*“.... Apabila Debitur dan atau Penjamin tidak dapat atau lalai memenuhi kewajibannya (mereka) sesuai dengan ketentuan – ketentuan dalam perjanjian kredit ini dan atau perubahan/tambahannya perjanjian pemberian jaminan atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan Perjanjian kredit ini baik yang telah ada maupun yang akan dibuat dikemudian hari, maka Bank berhak, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk langsung menjual harta benda yang dijaminan oleh debitur dan/atau penjamin kepada bank baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank, dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh hutang debitur kepada Bank, dan jika ada sisa maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitur dan/atau Penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminan kepada Bank tanpa kewajiban pada Bank untuk membayar bunga atas sisa tersebut. Sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh hutang Debitur kepada Bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi hutang debitur kepada Bank dan wajib dibayar oleh debitur dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh Bank ....”.*

Selain itu, TERGUGAT berdasarkan Pasal 12A UU Perbankan No. 10/1998 berhak melaksanakan pengalihan jaminan melalui pembelian sebagian atau seluruh agunan di dalam pelelangan atau di luar pelelangan dengan penyerahan suka rela oleh pemilik agunan.

5. Bahwa seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT merupakan dalil yang tidak benar, menyesatkan dan tidak berdasar hukum karena pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kenyataannya PENGGUGAT tidak mampu menunjukkan bukti apapun mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

## **MENGADILI**

### **DALAM REKONVENSİ**

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar kepada TERGUGAT/PENGGUGAT REKONVENSİ sebesar **Rp.10.066.250.571,33 (sepuluh milyar enam puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus tujuh puluh satu rupiah koma tiga puluh tiga sen);**

### **DALAM KONVENSİ**

### **DALAM EKSEPSİ**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT tidak melakukan Perbuatan *Wanprestasi* terhadap PENGGUGAT;
3. Menyatakan bahwa PENGGUGAT telah *wanprestasi* terhadap TERGUGAT;
4. Menyatakan sah telah sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku atas pelaksanaan eksekusi lelang terhadap "Objek Jaminan";
5. Menyatakan sah dan berharga Kutipan Risalah Lelang No. 231/69/2021 tanggal 8 November 2021 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Bali Dan Nusa Tenggara KPKNL Kupang;
6. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul.

### **SUBSIDAIR :**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Kuasa Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 14 Januari 2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara ecourt, dan terhadap Replik dari Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan Dupliknya secara ecourt tertanggal 26 Januari 2022;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi/jawaban mengenai kompetensi Absolut maka Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 31 Maret 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## M E N G A D I L I

1. Menolak Eksepsi Tergugat mengenai Kompetensi / Wewenang mengadili secara Absolut;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara *aquo*;
3. Menetapkan melanjutkan pemeriksaan perkara *aquo* ;
4. Menangguhkan biaya perkara dalam Putusan Sela ini hingga Putusan Akhir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti sebagai berikut :

1. Foto Copy surat PERJANJIAN KREDIT NO. 19, TERTANGGAL 18 MEI 2015, selanjutnya diberi tanda P.1
2. Foto Copy surat PERJANJIAN KREDIT NO. 31, TERTANGGAL 22 JUNI 2017, selanjutnya diberi tanda P.2
3. Foto Copy surat PERJANJIAN KREDIT NO. 03, TERTANGGAL 05 MARET 2019, selanjutnya diberi tanda P.3
4. Foto Copy surat PERJANJIAN KREDIT NO. 28, TERTANGGAL 07 FEBRUARI 2020 PERIHAL RESTRUKTURISAI KREDIT, selanjutnya diberi tanda P.4
5. Foto Copy surat SERTIFIKAT SHM NO. 1166 TAHUN 1997, selanjutnya diberi tanda P.5
6. Foto Copy surat SERTIFIKAT SHM NO. 1167 TAHUN 1997, selanjutnya diberi tanda P.6
7. Foto Copy surat SERTIFIKAT SHM NO. 1168 TAHUN 1997, selanjutnya diberi tanda P.7
8. Foto Copy surat AKTA JUAL BELI NOMOR 139/2015, selanjutnya diberi tanda P.8
9. Foto Copy KTP PENGGUGAT, selanjutnya diberi tanda P.9
10. Foto Copy surat APPRAISAL / LAPORAN PENILAIAN JAMINAN TAHUN 2015, selanjutnya diberi tanda P.10
11. Foto Copy surat APPRAISAL / LAPORAN PENILAIAN JAMINAN TAHUN 2016, selanjutnya diberi tanda P.11
12. Foto Copy surat APPRAISAL / LAPORAN PENILAIAN JAMINAN 3 LANTAI TAHUN 2019, selanjutnya diberi tanda P.12





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

13. Foto Copy SURAT PERINGATAN I, TERTANGGAL 15 APRIL 2021, selanjutnya diberi tanda P.13
14. Foto Copy SURAT PERINGATAN II, TERTANGGAL 29 APRIL 2021, selanjutnya diberi tanda P.14
15. Foto Copy SURAT PERINGATAN III, TERTANGGAL 06 MEI 2021, selanjutnya diberi tanda P.15
16. Foto Copy SURAT SOMASI PENGOSONGAN, TERTANGGAL 17 MEI 2021, selanjutnya diberi tanda P.16
17. Foto Copy SURAT OMASI PENGOSONGAN, TERTANGGAL 22 JULI 2021, selanjutnya diberi tanda P.17
18. FOTO SPANDUK "TANAH DAN BANGUNAN INI DALAM PENGAWASAN BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL CABANG KUPANG", TERTANGGAL 8 OKTOBER 2021, selanjutnya diberi tanda P.18
19. Foto Copy SURAT PEMBERITAHUAN LELANG, TERTANGGAL 11 OKTOBER 2021, selanjutnya diberi tanda P.19
20. Foto Copy FOTO SECURITY BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL YANG DITEMPATKAN DI TEMPAT USAHA PENGUGAT, selanjutnya diberi tanda P.20
21. Foto Copy SURAT ISIN LOKASI USAHA, selanjutnya diberi tanda P.21
22. Foto Copy SURAT ISIN USAHA PENGUGAT, selanjutnya diberi tanda P.22
23. Foto Copy NOMOR INDUK BERUSAHA (NIB) , selanjutnya diberi tanda P.23
24. Foto Copy surat PENGUMUMAN GEDUNG TIMOR RAYA PALACE KUPANG DI KORAN TIMEX, selanjutnya diberi tanda P.24
25. Foto Copy FOTO GEDUNG TIMUR RAYA BERLANTAI 5, selanjutnya diberi tanda P.25
26. Foto Copy surat IMB BANGUNAN HOTEL DAN RESTORAN TIMUR RAYA BERLANTAI 5, selanjutnya diberi tanda P.26

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, P.9, P.11, P.12, P.18, P.20, P.25, P.26, berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga telah menghadirkan saksi dan ahli yang telah memberikan keterangannya dengan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

## 1. Saksi Theodorus Widodo

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, namun tidak ada hubungan keluarga, dan tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi menerangkan tentang dampak covid terhadap ekonomi Penggugat;
- Bahwa saksi tahu kita dilanda pandemic covid 19 sejak awal tahun 2020;
- Bahwa masyarakat Indonesia pada umumnya dan termasuk juga Penggugat mengalami dan merasakan pengaruh dari pandemic covid 19 didalam menjalankan usaha;
- Bahwa sepengetahuan saksi, kalau penggugat sebagai pemilik restoran tidak mampu bayar kewajiban cicilan;
- Bahwa Penggugat adalah Pemilik restoran timor raya palace di jalan timor raya, kota kupang;
- Bahwa Penggugat mempunyai kewajiban membayar cicilan tersebut karena Penggugat melakukan pinjam di bank artha graha;
- Bahwa saksi tidak tahu nilai pinjaman dari Penggugat;
- Bahwa yang saksi tahu macetnya kredit Penggugat karena kesulitan membayar cicilan karena kegiatan usaha Penggugat menurun akibat terpengaruh pandemic covid 19;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

## 2. Saksi Espiana Tasae

- Bahwa saksi akan menerangkan tentang dampak covid terhadap ekonomi Penggugat dan akan menerangkan tentang kegiatan usaha dari Penggugat;
- Bahwa saksi berkerja ditempat penggugat dari tahun 2014 sampai tahun 2021;
- Bahwa pada tahun 2014 tempat kerja saksi masih bangunan yang lama dimana ada peralihan dari bangunan lama ke bangunan baru di tahun 2017 bulan desember dan saksi mulai Kembali kerja dengan penggugat di bulan Januari tahun 2018;
- Bahwa pembangunan gedung baru milik Penggugat tersebut berakhir di bulan Desember tahun 2019 tahun 2019 namun bangunan tersebut belum selesai dan masih dalam bentuk bangunan yang belum sempurna dan belum berfungsi sebagaimana mestinya;
- Bahwa bangunan tersebut tidak dapat di laksanakan fungsinya karena masyarakat kota kupang juga terdampak covid 19;

Halaman 20 dari 34 Putusan Nomor 249/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gedung tersebut berlantai 5 (lima) dan dipergunakan untuk melakukan acara, diantaranya adalah pesta pernikahan, kegiatan make up pengantin;
- Bahwa sampai November 2020 baru ada 1 (satu) pesta acara namun setelah itu gedung tersebut di tutup lagi dan di tahun 2021 hanya di bulan Oktober saja yang ada 1 (satu) acara saja, kemudian di bulan November 2021 ada 1 (satu) kali kemudian ada berlangsung juga acara di bulan Desember 2021 sebanyak 1 (satu) kali;
- Bahwa saksi lihat di gedung Penggugat tersebut terpasang plang dari Bank Artha Graha, bahkan Security juga ada di area gedung Penggugat tersebut, namun security tersebut bukan Penggugat yang pekerjaan melainkan security tersebut dari Bank Artha Graha;
- Bahwa mulai ada plang Bank Artha Graha dari bulan Oktober 2021;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

### 3. Ahli Agustinus Hedewata, S.H., M.Si., M.Hum.

- Bahwa Wanprestasi adalah cidera janji atau lalai untuk menepati janji yang sudah dibuat, beberapa bentuk wanprestasi diantaranya :
  1. Janji Melakukan Sesuatu, tetapi tidak dapat dilaksanakan Sesuai dengan pengertian wanprestasi adalah penyelewengan akan suatu kesepakatan. Ketika suatu pihak telah berjanji di kesepakatan awal, kemudian praktiknya pihak tersebut tidak melaksanakannya, maka kondisi demikian merupakan bentuk wanprestasi. Kasus seperti ini banyak sekali ditemui dalam masyarakat. Biasanya mereka tidak melakukan ingkar janji karena tidak sanggup memenuhi kewajibannya, berubah pikiran, tidak mau mengambil risiko dan sejenisnya;
  2. Melakukan suatu perjanjian akan tetapi terlambat Bentuk lain dari wanprestasi adalah melakukan janji tapi terlambat dalam memenuhi kesepakatan tersebut. Salah pihak yang berjanji baru melakukan perjanjian di luar batas waktu kesepakatan. Meskipun kewajiban terpenuhi, namun hal ini juga merugikan salah satu pihak atas keterlambatan pemenuhan perjanjian;
  3. Melakukan janji tetapi tidak sesuai kesepakatan apabila salah satu pihak melaksanakan kewajibannya tepat waktu tetapi pelaksanaannya tidak sesuai kesepakatan awal. Sehingga kondisi demikian masuk dalam bentuk wanprestasi. Hal tersebut juga bisa merugikan salah satu pihak, pemenuhan kewajiban tidak sesuai porsinya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian
- Bentuk lain wanprestasi adalah adanya pelanggaran perjanjian. Ketika salah satu pihak berani melakukan suatu tindakan dilarang dalam perjanjian. Contoh kasus wanprestasi dalam hal ini yaitu pelanggaran perjanjian sewa rumah. Penyewa rumah berani menjadikan rumah tersebut sebagai markas kriminalitas. Hal tersebut telah dilarang oleh pemilik rumah dan tertuang dalam kesepakatan;
- Bahwa penyebab wanprestasi antara lain *Force Majeure* atau Keadaan Memaksa, yaitu Poin pertama penyebab wanprestasi adalah terjebak dalam keadaan memaksa. Faktor ini terjadi apabila salah satu pihak tidak mampu memenuhi kewajiban karena terjadi kondisi di luar kontrol pihak tersebut. Ketidakkampuan dalam menjalankan kesepakatan bukan atas kehendak pihak tersebut. Dengan demikian pelaku tidak dapat disalahkan;
  - Bahwa Unsur unsur wanprestasi dalam keadaan memaksa meliputi, adanya bencana alam, obyek binasa karena ketidaksengajaan, obyek hilang atau dicuri, dan lain sebagainya;
  - Bahwa penyebab lain wanprestasi adalah adanya kelalaian salah satu pihak. Pihak sebagai pelaku perjanjian melakukan tindakan yang merugikan pihak lain akibat dari kelalaian atau kesengajaannya menyalahi kesepakatan;
  - Bahwa penyebab fatal dari wanprestasi adalah salah satu pihak sengaja melanggar perjanjian. Pihak melakukan hal-hal yang bertentangan dengan kesepakatan awal. Akibatnya, salah satu pihak terdampak kerugian;
  - Bahwa apabila telah terjadi wanprestasi maka langkah yang dapat diambil adalah melakukan somasi/teguran atas tindakan ingkar janji tersebut. Somasi/teguran ini bermanfaat untuk mengingatkan pihak yang telah wanprestasi terhadap kewajiban yang harus dipenuhi sesuai perjanjian;
  - Bahwa dampak covid 19 terhadap wanprestasi menurut keilmuan *Overmacht*, diatur Dalam KUH Perdata, menyatakan bahwa *overmacht* adalah “keadaan di mana debitur terhalang memberikan sesuatu atau melakukan sesuatu atau melakukan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian”. Pengertian ini kemudian disesuaikan dengan terminologi yang digunakan, yaitu keadaan paksa. Keadaan paksa diartikan sebagai “kejadian di luar kendali satu pihak”. Pengaruh mana menunda atau menyebabkan pelaksanaan kewajiban suatu pihak dalam perjanjian tersebut tidak mungkin dan sesudah timbul, pihak tersebut tidak dapat menghindari atau mengatasi kejadian tersebut;

Halaman 22 dari 34 Putusan Nomor 249/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa syarat pembatalan perjanjian adalah harus ada wanprestasi, perjanjian yang ingin dibatalkan harus bersifat timbal-balik, dan pembatalan dilakukan melalui putusan hakim. Perjanjian dapat dibatalkan apabila tidak sesuai dengan syarat sah perjanjian;
- Bahwa jika overmacht dikaitkan dengan pemenuhan prestasi, berarti debitur yang sedang berada dalam keadaan overmacht, adalah debitur yang ada dalam keadaan impossibilitas dan difficultas melaksanakan pemenuhan prestasi. Dengan demikian dapat kita lihat akibat lain dari pada suatu peristiwa overmacht: membebaskan debitur dari kewajiban melaksanakan pemenuhan prestasi selama dia masih berada dalam keadaan overmacht. Atau paling tidak debitur dibenarkan "menunda" pelaksanaan prestasi, sampai keadaan overmacht itu lenyap. Terdapat dua hal yang menjadi akibat overmacht, yaitu : Pembebasan debitur membayar ganti rugi/ schadevergoeding dan Membebaskan debitur dari kewajiban melakukan pemenuhan prestasi/ nakoming. Sehingga perjanjian tersebut dianggap "Batal Demi Hukum" dan akibatnya perjanjian dianggap tidak pernah ada. Segala akibat yang muncul dari perjanjian dikembalikan kepada peraturan perundang-undangan dan pihak penyewa tidak dapat dikenakan ganti rugi apapun dalam keadaan overmacht yang terjadi diluar kelalaiannya;
- Bahwa syarat-syarat terjadinya persetujuan yang sah sesuai pasal 1320 KUHperdata sesuai Pasal 1320 KUHPerdata perlu dipenuhi 4 (empat) syarat ; kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu atau objeknya jelas, suatu sebab yang tidak terlarang atau halal;
- Bahwa tahapan-tahapan apa yang dilakukan jika terjadi cidera janji yaitu Tegur atau somasi sebanyak 3 (tiga) kali atau lebih, namun patut, setelah 3 (tiga) kali tidak diperhatikan baru diambil Langkah wanprestasi serta melakukan gugatan;

Menimbang, bahwa atas keterangan ahli tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat, yang selanjutnya di beri tanda bukti :

1. Foto Copy Akta No. 19, tertanggal 18 Mei 2015. Akta Perjanjian Kredit, selanjutnya diberi tanda T.1;
2. Foto Copy Akta No. 31, tertanggal 22 Juni 2017. Akta Perjanjian Kredit, selanjutnya diberi tanda T.2;
3. Foto Copy Perjanjian Perubahan Kredit No. 003/KPG/PK-FL/III/2019,

Halaman 23 dari 34 Putusan Nomor 249/Pdt.G/2021/PN.Kpg.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- tertanggal 05 Maret 2019. Perjanjian Kredit, selanjutnya diberi tanda T.3;
4. Foto Copy Akta No. 03, tertanggal 05 Maret 2019. Akta Perjanjian Kredit, selanjutnya diberi tanda T.4;
  5. Foto Copy Akta No. 28, tertanggal 07 Februari 2020. Akta Perjanjian Kredit, selanjutnya diberi tanda T.5;
  6. Foto Copy Sertifikat Hak Milik, SHM No. 1166/Kelapa Lima, selanjutnya diberi tanda T.6;
  7. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 874/2015, Tgl 10-08-2015, selanjutnya diberi tanda T.7;
  8. Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 213/2015, selanjutnya diberi tanda T.8;
  9. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 155/2018, Tgl 08-02-2018, selanjutnya diberi tanda T.9;
  10. Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 99/2017, selanjutnya diberi tanda T.10;
  11. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 277/2019, Tgl 20-03-2019, selanjutnya diberi tanda T.11;
  12. Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 18/2019, selanjutnya diberi tanda T.12;
  13. Foto Copy Sertifikat Hak Milik, SHM No. 1167/Kelapa Lima, selanjutnya diberi tanda T.13;
  14. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 872/2015, Tgl 10-08-2015, selanjutnya diberi tanda T.14;
  15. Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 214/2015, selanjutnya diberi tanda T.15;
  16. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 157/2018, Tgl 08-02-2018, selanjutnya diberi tanda T.16;
  17. Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 100/2017, selanjutnya diberi tanda T.17;
  18. FOTO Copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 279/2019, Tgl 20-03-2019, selanjutnya diberi tanda T.18;
  19. Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 19/2019, selanjutnya diberi tanda T.19;
  20. Foto Copy Sertifikat Hak Milik, SHM No. 1168/Kelapa Lima, selanjutnya diberi tanda T.20;
  21. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 873/2015, Tgl 10-08-2015, selanjutnya diberi tanda T.21;
  22. Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 215/2015, selanjutnya

Halaman 24 dari 34 Putusan Nomor 249/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

diberi tanda T.22;

23. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 156/2018, Tgl 08-02-2018, selanjutnya diberi tanda T.23;

24. Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 101/2017, selanjutnya diberi tanda T.24;

25. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 278/2019, Tgl 20-03-2019, selanjutnya diberi tanda T.25;

26. Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 20/2019, selanjutnya diberi tanda T.26

27. Foto Copy Surat Pemberitahuan, Surat Peringatan 1 s/d Surat Peringatan 3, selanjutnya diberi tanda T.27

28. Foto Copy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor SK/0016/KPG-MOHHATTA/X/2021 tanggal 11 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda T.28

29. Foto Copy Kutipan Risalah Lelang, No. 231/69/2021, tgl 08 November 2021, selanjutnya diberi tanda T.29

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.6, T.7, T.8, T.9, T.10, T.11, T.12, T.13, T.14, T.15, T.16, T.17, T.18, T.19, T.20, T.21, T.22, T.23, T.24, T.25, T.26, T.27, T.28, T.29 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan kesimpulannya tanggal 23 Desember 2021 dan untuk Tergugat tidak mengajukan kesimpulannya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa Pengertian Eksepsi adalah suatu tangkisan yang tidak menyangkut pokok perkara yang disusun dan diajukan berdasarkan pada

Halaman 25 dari 34 Putusan Nomor 249/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan yang dibuat oleh Penggugat dengan mencari kelemahan-kelemahannya atau hal-hal lain diluar gugatan yang ada hubungannya dengan gugatan dimaksud yang dapat menjadi alasan menolak atau tidak diterimanya gugatan tersebut.

Menimbang, bahwa menurut M. YAHYA HARAHAP, SH. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" Hal: 418 yang menyatakan Eksepsi adalah tangkisan atau bantahan (Objection) bisa juga berarti pembelaan (Pledoi) yang diajukan Tergugat terhadap materi pokok gugatan Penggugat namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk Eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung sesat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat tersebut :

## A. GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

(a) Bahwa dasar dan alasan gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT adalah karena TERGUGAT telah melakukan perbuatan *wanprestasi* karena telah melakukan itikad buruk dengan menggunakan unsur muslihat yang ditunjukan terhadap PENGUGAT terhadap Perjanjian Kredit Nomor 31, tertanggal 22 Juni 2017 yang telah dilakukan PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT NO 003/KPG/PK-FL/III/2019 tertanggal 5 Maret 2019;

(b) Bahwa dalam dalil-dalil gugatannya, PENGUGAT tidak mampu membuktikan unsur-unsur perbuatan hukum manakah yang telah dilanggar oleh TERGUGAT, karena secara hukum pelaksanaan lelang jaminan kredit yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagai upaya akhir dalam penyelesaian kredit bermasalah berdasarkan Pasal 2 (dua) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 191/2015 yang ditandatangani dan disepakati PENGUGAT menyatakan:

*"... Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua (TERGUGAT) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (PENGUGAT) .... dst".*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (c) **Bahwa PENGUGAT tidak menguraikan kerugian yang telah dialaminya sebagai akibat suatu Perbuatan Melawan Hukum secara jelas dan rinci;**

Bahwa dalam gugatannya PENGUGAT tidak menguraikan kerugian yang telah dialaminya secara rinci, baik yang dialaminya sebagai akibat perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT.

PENGUGAT juga tidak memohonkan ganti rugi dalam Petitumnya, dimana permohonan ganti rugi tersebut dapat membantu menjelaskan bentuk atau jenis kerugian yang telah dialami PENGUGAT sebagai akibat dari perbuatan TERGUGAT.

Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, beberapa syarat dalam mengajukan suatu gugatan Perbuatan Melawan Hukum antara lain :

- Adanya **perbuatan**
- Bersifat **melawan hukum**
- Adanya **kerugian**
- Adanya **kesalahan**

Bahwa tidak adanya uraian yang jelas mengenai kerugian yang telah dialami oleh PENGUGAT menimbulkan pertanyaan, akan maksud dan tujuan yang diharapkan oleh PENGUGAT dengan diajukannya gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap TERGUGAT.

Bahwa dari keempat unsur perbuatan melawan hukum tersebut diatas, tidak ada satu pun yang memenuhi kriteria atas tindakan TERGUGAT.

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian di atas gugatan PENGUGAT tersebut jelas dan tegas telah bersifat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), oleh karenanya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk menolak dan atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan TIDAK DAPAT DITERIMA.

- (d) **Bahwa oleh karena gugatan PENGUGAT merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) maka gugatan PENGUGAT haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatannya tidak sempurna, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut:**

Halaman 27 dari 34 Putusan Nomor 249/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Gugatan tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntutkan:*

- 1. agar semua putusan Menteri dinyatakan tidak sah tanpa menyebut putusan-putusan yang mana;*
- 2. agar segala perbuatan tergugat terhadap penggugat harus dinyatakan tidak sah tanpa menyebut dengan tegas perbuatan-perbuatan tergugat yang mana yang dituntut ini, dan;*
- 3. ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna."*

## **B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)**

Bahwa berdasarkan Gugatan PENGGUGAT, yang menjadi Objek Gugatan adalah berupa Objek Jaminan yang telah dilakukan eksekusi lelang oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Bali Dan Nusa Tenggara KPKNL Kupang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 231/69/2021 tanggal 8 November 2021. Akan tetapi PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya tidak menyertakan Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Bali Dan Nusa Tenggara KPKNL Kupang sebagai pihak dalam gugatan, sehingga Gugatan PENGGUGAT dinyatakan kurang pihak.

## **C. PENGGUGAT ADALAH PENGGUGAT YANG BERITIKAD BURUK**

- Bahwa pada dasarnya PENGGUGAT telah mengetahui adanya suatu risiko yang akan dihadapi apabila kredit yang diterimanya macet dalam pengembaliannya, tentunya TERGUGAT akan melakukan upaya akhir berupa Eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan yang telah diterimanya.
- Dengan mengajukan gugatan ini, PENGGUGAT nampaknya beritikad buruk, untuk mengharapkan keluarnya putusan-putusan Hakim yang sekiranya dapat menguntungkan PENGGUGAT. Pada hal setiap Eksekusi Hak Tanggungan, yang kemudian diteruskan dengan pelelangan dilaksanakan sama seperti Eksekusi Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*), jadi dengan demikian jelasnya setiap Eksekusi Lelang atas Hak Tanggungan, patut mendapat perlindungan hukum dan kalau ini terjadi, pasti akan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

timbul benturan-benturan hukum dan sangat mengganggu asas kepastian hukum, rupanya, inilah antara lain target PENGGUGAT.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memutuskan dengan menyatakan **“menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.**

Menimbang, bahwa terhadap alasan Eksepsi dari Tergugat tersebut Penggugat telah menanggapi sebagaimana dalam Replik Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alasan Eksepsi Tergugat dan Replik Penggugat sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagaimana tersebut dibawah ini;

## 1. Eksepsi Mengenai Gugatan Kurang Pihak

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Bukti Surat Penggugat yang bertanda P.1 surat PERJANJIAN KREDIT NO. 19, TERTANGGAL 18 MEI 2015, P.2 surat PERJANJIAN KREDIT NO. 31, TERTANGGAL 22 JUNI 2017, P.3 surat PERJANJIAN KREDIT NO. 03, TERTANGGAL 05 MARET 2019, P.4 surat PERJANJIAN KREDIT NO. 28, TERTANGGAL 07 FEBRUARI 2020 PERIHAL RESTRUKTURISASI KREDIT, yang sama dengan bukti T.1, T.2, T.4 dan T.5 yang dikaitkan dengan bukti bertanda P.19 berupa Foto Copy SURAT PEMBERITAHUAN LELANG, TERTANGGAL 11 OKTOBER 2021, dan bukti surat Tergugat yang bertanda T.28 yaitu Foto Copy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor SK/0016/KPG-MOHATTA/X/2021 tanggal 11 Oktober 2021, dan T.29 yaitu Foto Copy Kutipan Risalah Lelang, No. 231/69/2021, tgl 08 November 2021 dikaitkan dengan gugatan Penggugat bahwa pada tanggal 8 Oktober 2021, Tergugat secara sepihak telah melakukan pemasangan tulisan **“TANAH DAN BANGUNAN INI DALAM PENGAWASAN BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL CABANG KUPANG”**; tanpa alasan tertulis seperti yang diatur dalam pasal 7 ayat 7.12 PERJANJIAN KREDIT NO.19 tertanggal 18 Mei 2015, dan terhadap jaminan berupa tanah dan bangunan Penggugat seluas 3.772 M2 bersertifikat : SHM No. 1166/Kelurahan Kelapa Lima, Surat ukur nomor 184/1997 tertanggal 2-12-1997, seluas 1494 M2, SHM No. 1167/Kelurahan Kelapa Lima, Surat ukur nomor 185/1997 tertanggal 2-12-1997, seluas 1234 M2, SHM No. 1168/Kelurahan Kelapa Lima, Surat ukur nomor 186/1997 tertanggal 2-12-1997, seluas 1044 M2. Oleh Kantor Jasa Penilai Publik (atas permohonan Tergugat), telah dilakukan penilaian asset sebagai berikut :

Halaman 29 dari 34 Putusan Nomor 249/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tahun 2015 (tanggal 23/Maret 2015) nilai asetnya adalah Rp. 16.338.500.000.- (Enam belas milyar tiga ratus tiga puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah).
- Pada tahun 2016 (tanggal 27 Oktober 2016) nilai asetnya adalah Rp. 29.713.900.000.- (Dua puluh Sembilan milyar tujuh ratus tiga bels juta Sembilan ratus ribu rupiah).
- Pada tahun 2019 (tanggal 26 September 2019) nilai asetnya adalah Rp. 46.218.800.000.- (Empat puluh enam milyar dua ratus delapan belas juta delapan ratus ribu rupiah).
- Bahwa berdasarkan perbandingan nilai taksasi asset jaminan tahun 2015, 2016 dan 2019 tersebut, maka nilai asset jaminan untuk tahun 2021, oleh Penggugat diperkirakan menjadi Rp. 60.000.000.000.- (Enam puluh milyar rupiah).

Menimbang, bahwa Penilaian Aset seperti terurai diatas, adalah merupakan acuan yang harus/mutlak diperhatikan oleh Tergugat dalam menentukan besarnya nilai pinjaman untuk kepentingan Tergugat dalam Hal untuk kepentingan hukum Penggugat terkait pelelangan berdasarkan Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: SK/0016/KPG-MOHHATTA/XI/2021 tertanggal 11 Oktober 2021, maka nilai lelang asset pada saat lelang, tidak boleh dibawah nilai taksasi aset saat ini seperti yang terurai diatas yaitu kurang lebih Rp. 60.000.000.000.-.

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Gugatan adalah berupa Objek Jaminan yang telah dilakukan eksekusi lelang oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Bali Dan Nusa Tenggara KPKNL Kupang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 231/69/2021 tanggal 8 November 2021. Sehingga dalam hal yang demikian, Majelis Hakim menilai bahwa dalam suatu gugatan khususnya terhadap objek sengketa yang **sudah selesai dilakukan eksekusi lelang** dengan tuntutan agar menyatakan hukum bahwa nilai Lelang adalah Rp. 60.000.000.000.- (enam puluh milyar rupiah) atau harus dengan persetujuan Penggugat selaku Debitur; dan Penggugat berhak untuk menghadirkan pembeli dengan nilai tertinggi, maka harus menarik dan melibatkan pelaksana lelang yaitu Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Bali Dan Nusa Tenggara KPKNL Kupang yang telah mengeluarkan Risalah Lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 231/69/2021 tanggal 8 November 2021 sebagai pihak dalam gugatan tersebut, karena dalam suatu proses lelang yang dilakukan berdasarkan Penilaian Aset seperti terurai diatas, adalah merupakan acuan yang harus/mutlak dalam



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menentukan besarnya nilai pinjaman terkait pelelangan tersebut, sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat dalam perkara ini dinilai mengandung cacat formil yakni kurang pihak yang digugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka dalil Eksepsi mengenai Kurang Pihak patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat mengandung cacat formil berupa Kurang Pihak yang digugat, maka terhadap Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

### **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat mengandung cacat formil berupa Kurang Pihak yang digugat, maka terhadap Pokok Perkara tidak dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim dan menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

### **Dalam Rekonvensi :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat dalam Rekonvensi adalah sebagaimana terurai dalam Gugatan Rekonvensinya ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi, dan konvensi sepanjang relevan, maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan putusan dalam rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi pada pokoknya mengajukan gugatan rekonvensi tentang aspek-aspek sebagai berikut :

1. Bahwa sejak awal PENGUGAT KONVENSI telah berupaya untuk menggagalkan penyelesaian kredit yang telah diterima dan dinikmatinya, terbukti dengan diajukannya Permohonan Blokir di Badan Pertanahan Negara (BPN) Kupang atas Hak Milik Nomor: 1166, 1167, & 1168/Kelapa Lima oleh PENGUGAT KONVENSI yang jelas-jelas telah dibebankan Hak Tanggungan, sehingga TERGUGAT/PENGUGAT REKONVENSI merasa sangat dirugikan karena setelah dilakukan eksekusi lelang Hak Tanggungan terhadap Objek Hak Tanggungan, Pembeli Lelang tidak dapat melakukan proses balik nama berdasarkan Risalah Lelang yang diterimanya hal tersebut telah menimbulkan kekecewaan dari pembeli lelang dan TERGUGAT/PENGUGAT REKONVENSI telah dituntut dan dianggap merugikan pembeli lelang yang seharusnya selaku pembeli yang beritikad baik dilindungi undang-undang;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Akibat perbuatan PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI, telah mencoreng nama baik TERGUGAT/PENGUGAT REKONVENSI sebagai lembaga keuangan yang mengelola dana masyarakat, berkembang dan beroperasi berdasarkan kepercayaan masyarakat atau nasabah sehingga perbuatan PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI telah menimbulkan kesan buruk dan hilangnya kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan TERGUGAT/PENGUGAT REKONVENSI sehingga apabila diperhitungkan kerugian immaterial TERGUGAT/PENGUGAT REKONVENSI apabila dihitung adalah setara dengan nilai sebesar **Rp 4.500.000.000 (Empat milyar lima ratus juta rupiah)** yaitu hilangnya potensi keuntungan akibat kehilangan kepercayaan dan kehilangan nasabah;
3. Bahwa setelah eksekusi lelang objek jaminan dilaksanakan, dan terjual dengan harga sebesar **Rp 30.001.000.000 (tiga puluh miliar satu juta rupiah)** yang mana setelah dipotong Pajak dan Biaya Lelang, masih belum mencukupi seluruh kewajiban PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI mengingat total kewajiban PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI pada saat pelunasan kredit dari PENGUGAT/TERGUGAT pada tanggal 02 November 2021 adalah sebesar **Rp 34.066.250.571,33 (tiga puluh empat milyar enam puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus tujuh puluh satu rupiah koma tiga puluh tiga sen)**. sehingga masih terdapat sisa kewajiban PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI yang harus dilunasi kepada TERGUGAT/PENGUGAT REKONVENSI sebesar **Rp 5.566.250.571,33 (lima milyar lima ratus enam puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus tujuh puluh satu rupiah koma tiga puluh tiga sen)**;

Menimbang, bahwa oleh karena perihal tersebut pada dasarnya merupakan pokok yang dipersengketakan dalam gugatan konvensi dan dalam gugatan konvensi perihal tersebut telah dipertimbangkan oleh karena Gugatan Penggugat mengandung cacat formil berupa Kurang Pihak yang digugat, maka terhadap Pokok Perkara tidak dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim dan menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**), dan oleh karena itu pula maka petitum-petitum gugatan rekonsensi diatas tidak dapat diterima ;

### Dalam Konvensi dan Rekonsensi :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi telah dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**), maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) R.Bg kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat RBg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta peraturan atau perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

## MENGADILI

### **DALAM KONVENSI :**

#### **Dalam Eksepsi :**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

#### **Dalam Pokok Perkara :**

- Menyatakan Gugatan Peggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### **Dalam Rekonvensi :**

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima;

#### **Dalam Konvensi dan Rekonvensi :**

- Menghukum Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 470.000.00 (empat ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang pada Hari Kamis, tanggal 31 Maret 2022 oleh kami: Fransiskus W. Mamo, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Reza Tyrama, S.H., dan Anak Agung Gde Oka Mahardika, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 249/Pdt.G/2021/PN.Kpg., tanggal 26 Oktober 2021, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada Hari Senin, tanggal 4 April 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Selsily Donny Rizal, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri oleh Kuasa Peggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

Ttd.

**Reza Tyrama, S.H.**

Hakim Ketua Majelis,

Ttd.

**Fransiskus W. Mamo, S.H., M.H.**

Ttd.

**Anak Agung Gde Oka Mahardika, S.H.**

Panitera Pengganti,

Ttd.

**Selsily Donny Rizal, S.H.**

Halaman 33 dari 34 Putusan Nomor 249/Pdt.G/2021/PN.Kpg.





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara :

1. PNBP / Pendaftaran	:	Rp. 30.000,00.
2. Proses / A T K	:	Rp. 100.000,00.
3. Panggilan	:	Rp. 300.000,00.
4. PNBP /Panggilan	:	Rp. 20.000,00.
5. Redaksi	:	Rp. 10.000,00
6. <u>Meterai</u>	:	<u>Rp. 10.000,00.</u>
J u m l a h	:	Rp. 470.000,00.

(empat ratus tujuh puluh ribu rupiah).