



**PUTUSAN**

**Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Pkb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pangkalan Balai yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**TJUNG DJI KIN**, bertempat tinggal di Jl. Ali Gathmyr No. 47 RT/RW 004/002, Kel. 13 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Randy Pratama, S.H., Caca Yudha Prawira, S.H., dan Rio Riansyah Arsyad, S.H., kesemuanya adalah Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum RND Law Firm, yang beralamat di Jl. Jenderal Sudirman No. 90, Kel. Rawa Laut, Kec. Tanjung Karang Timur, Kota Bandar Lampung, email: [fourmonthsr404@gmail.com](mailto:fourmonthsr404@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Mei 2021, yang telah telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalan Balai pada tanggal 10 Juni 2021 dengan Nomor:147/SK/2021, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

**Lawan:**

1. **PT. BANK BTPN Tbk, CABANG PALEMBANG** berkedudukan di Jl. Jenderal Sudirman No. 16, 20 Ilir D. IV, Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, yang diwakili oleh Ongki Wanadjati Dana dan Dini Herdini selaku Direktur Utama dan Direktur PT. Bank BTPN Tbk yang berkedudukan dan berkantor di Kantor Pusat di Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Argo Wibowo, S.H., Dedy S., S.H., Dian Y.I., S.H., Dicky Deniawan, S.H., Niko Aryadi, S.H., Robert Evo W., M. Fachmi H., S.H., Tonny, Yurike Zefano, Melva Yoana P., M. Bayu Triansyah, kesemuanya adalah karyawan pada PT. Bank BTPN Tbk, yang memilih domisili hukum pada PT. Bank BTPN Tbk

Halaman 1 dari 50 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Pkb



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

yang beralamat di Jl. Jendral Sudirman No.16, 20 Ilir D IV, Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, email: [m.herdiansyah@btpn.com](mailto:m.herdiansyah@btpn.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU069/DIR/GC/VI/2021 tanggal 17 Juni 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalan Balai dengan Nomor 166/SK/2021 tanggal 12 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. **NOTARIS / PPAT ELA MARIA FRANSISCA, S.H.**, berkedudukan di Jl. Merbau No. 1545 E, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, email: [ellafransisca@yahoo.co.id](mailto:ellafransisca@yahoo.co.id), selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
3. **NOTARIS / PPAT RA IRENE H. FANSYURI, S.H.**, berkedudukan di Jl. Gubernur H. A. Bastari Komplek OPI Mall Ruko Blok D2 No. 1, Sungai Kedukan, Kec. Rambutan, Kab. Banyuasin, Prov. Sumatera Selatan, email: [rairenehf.notaris@gmail.com](mailto:rairenehf.notaris@gmail.com), selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;
4. **KANTOR PERTANAHAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BANYUASIN**, berkedudukan di Komp. Perkantoran Pemkab Banyuasin, Pangkalan Balai, yang diwakili oleh Thontowi, S.H., M.Si. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Armawati, S.H, S.Mn., M.H., Armiana Agriani, S.H., Gina Anggraeni Dwi Putri, S.T., Indra Bestari, S.Kom., dan Marisa, S.H., masing-masing sebagai Pegawai Negeri Sipil atau Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin, email [armawati68@gmail.com](mailto:armawati68@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 775/16.07-600.2/VI/2021 tanggal 29 Juni 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalan Balai dengan nomor 167/SK/2021 tanggal

Halaman 2 dari 50 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Pkb



12 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai **TURUT  
TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan surat gugatan tanggal 14 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalan Balai pada tanggal 15 Juni 2021 dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Pkb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT telah saling mengikatkan diri sebagaimana pada Perjanjian Kredit No. 2 tertanggal 14 Desember 2016 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Nurbaiti, S.H. (selanjutnya disebut sebagai "**Perjanjian Kredit No.2/2016**") sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit oleh TERGUGAT selaku kreditur kepada PENGUGAT selaku debitur;
2. Bahwa TERGUGAT memberikan fasilitas kredit kepada PENGUGAT yaitu (i) Pinjaman Angsuran Berjangka (PAB) dan (ii) Pinjaman Rekening Koran (PRK), yang mana TERGUGAT memiliki kewajiban untuk memberikan dana pinjaman kepada PENGUGAT dan PENGUGAT berkewajiban untuk mengembalikan dana pinjaman yang ditambah dengan bunga, provisi, biaya administrasi dan denda (selanjutnya disebut sebagai "**Kewajiban PENGUGAT**") kepada TERGUGAT;
3. Bahwa untuk memenuhi syarat pemberian fasilitas kredit, PENGUGAT telah menjaminkan sejumlah jaminannya kepada TERGUGAT yaitu antara lain:
  - (1) Tanah dan Bangunan yang terletak di Kel. 15 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2558/15 Ilir seluas 96 m<sup>2</sup> (*sembilan puluh enam meter persegi*) atas nama PENGUGAT;
  - (2) Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. 15 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik



- (SHM) No. 2559/15 Ilir seluas 91 m<sup>2</sup> (*sembilan puluh satu meter persegi*) atas nama PENGGUGAT;
- (3) Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. Kenten, Kec. Talang Kelapa, Kab. Banyuasin, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5645/Kenten seluas 1.903 m<sup>2</sup> (*seribu sembilan ratus tiga meter persegi*) atas nama PENGGUGAT;
- (4) Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. 16 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1551/16 Ilir seluas 108 m<sup>2</sup> (*seratus delapan meter persegi*) atas nama Ruby Mesra selaku Istri PENGGUGAT;
- (5) Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. 16 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1550/16 Ilir seluas 26 m<sup>2</sup> (*dua puluh enam meter persegi*) atas nama Ruby Mesra selaku Istri PENGGUGAT;
- (6) Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. 16 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1549/16 Ilir seluas 48 m<sup>2</sup> (*empat puluh delapan meter persegi*) atas nama Ruby Mesra selaku Istri PENGGUGAT;
- (7) Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. 16 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1548/16 Ilir seluas 51 m<sup>2</sup> (*lima puluh satu meter persegi*) atas nama Ruby Mesra selaku Istri PENGGUGAT;
- (8) Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. 16 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1351/16 Ilir seluas 49 m<sup>2</sup> (*empat puluh sembilan meter persegi*) atas nama Ruby Mesra selaku Istri PENGGUGAT. (selanjutnya disebut sebagai "**Jaminan Milik PENGGUGAT**")
4. Bahwa selama TERGUGAT memberikan fasilitas kredit kepada PENGGUGAT, PENGGUGAT selalu membayar Kewajiban PENGGUGAT dengan baik dan lancar. Namun, sejak menyebarnya wabah *Corona Virus Disease 19 (Covid-19)* pada awal tahun 2020, PENGGUGAT mengalami kesulitan keuangan yang menjadikan usaha milik PENGGUGAT tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya dan menyebabkan PENGGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT;
5. Bahwa oleh karena usaha yang dimiliki oleh PENGGUGAT tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Maka kewajiban pembayaran



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT kepada TERUGAT mulai tidak lancar dan/atau macet sejak sekitar Maret 2020 dengan perhitungan akhir per tanggal 11 Mei 2020 yaitu:

- (1) Pinjaman Rekening Koran 1 (PRK 1)  
Hutang Pokok = Rp. 7.000.000.000,- (*Tujuh Milyar Rupiah*)  
Bunga Yang Ditangguhkan = Rp. 304.159.178,- (*Tiga Ratus Empat Juta Seratus Lima Puluh Sembilan Ribu Seratus Tujuh Puluh Delapan Rupiah*)  
Denda = -
- (2) Pinjaman Rekening Koran 2 (PRK 2)  
Hutang Pokok = Rp. 3.500.000.000,- (*Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah*)  
Bunga Yang Ditangguhkan = Rp. 149.334.650,- (*Seratus Empat Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Empat Ribu Enam Ratus Lima Puluh Rupiah*)  
Denda = -
- (3) Pinjaman Angsuran Berjangka (PAB)  
Hutang Pokok = Rp. 1.500.000.000,- (*Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah*)  
Outstanding Pertanggal 4 Mei 2020 = Rp. 839.285.709,- (*Delapan Ratus Tiga Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Tujuh Ratus Sembilan Rupiah*)  
Bunga Yang Ditangguhkan = Rp. 28.451.885 (*Dua Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Satu Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Lima Rupiah*)  
Denda = Rp. 916.732 (*Sembilan Ratus Enam Belas Ribu Tujuh Ratus Tiga Puluh Dua Rupiah*)
6. Bahwa TERUGAT alih-alih melakukan upaya pra-lelang/lelang terhadap terhadap jaminan milik PENGUGAT untuk tercapainya penyelesaian hutang PENGUGAT. Faktanya, TERUGAT langsung melakukan upaya penjualan jaminan milik TERUGAT secara bawah tangan, dengan membujuk PENGUGAT untuk menyerahkan seluruh jaminan kepada TERUGAT dan meminta PENGUGAT menandatangani Akta Penyerahan Jaminan Secara Sukarela Sebagai Pembayaran Hutang No. 13 tertanggal 11 Mei 2020 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris ELA MARIA FRANSISCA, S.H/TURUT TERUGAT I (selanjutnya disebut sebagai "Akta

Halaman 5 dari 50 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Pkb

#### 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)

Halaman 5





**Penyerahan Jaminan No. 13/2020**”), yaitu dengan rincian jaminan sebagai berikut:

- (1) Tanah dan Bangunan yang terletak di Kel. 15 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2558/15 Ilir seluas 96 m<sup>2</sup> (*sembilan puluh enam meter persegi*) atas nama PENGGUGAT;
  - (2) Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. 15 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2559/15 Ilir seluas 91 m<sup>2</sup> (*sembilan puluh satu meter persegi*) atas nama PENGGUGAT;
  - (3) Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. Kenten, Kec. Talang Kelapa, Kab. Banyuasin, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5645/Kenten seluas 1.903 m<sup>2</sup> (*seribu sembilan ratus tiga meter persegi*) atas nama PENGGUGAT;
  - (4) Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. 16 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1551/16 Ilir seluas 108 m<sup>2</sup> (*seratus delapan meter persegi*) atas nama Ruby Mesra selaku Istri PENGGUGAT;
  - (5) Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. 16 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1550/16 Ilir seluas 26 m<sup>2</sup> (*dua puluh enam meter persegi*) atas nama Ruby Mesra selaku Istri PENGGUGAT;
  - (6) Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. 16 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1549/16 Ilir seluas 48 m<sup>2</sup> (*empat puluh delapan meter persegi*) atas nama Ruby Mesra selaku Istri PENGGUGAT;
  - (7) Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. 16 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1548/16 Ilir seluas 51 m<sup>2</sup> (*lima puluh satu meter persegi*) atas nama Ruby Mesra selaku Istri PENGGUGAT;
  - (8) Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. 16 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1351/16 Ilir seluas 49 m<sup>2</sup> (*empat puluh sembilan meter persegi*) atas nama Ruby Mesra selaku Istri PENGGUGAT.
7. Bahwa selanjutnya TERGUGAT meminta PENGGUGAT untuk menandatangani Akta Kuasa Menjual, yang mana oleh karena PENGGUGAT yang terbebani kewajiban kepada TERGUGAT, serta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT diiming-imingi oleh TERGUGAT secara lisan, yang mana apabila PENGGUGAT menandatangani Akta Kuasa Menjual, TERGUGAT berjanji tidak akan menagih sisa hutang kepada PENGGUGAT. Sehingga akhirnya, PENGGUGAT menandatangani permintaan daripada TERGUGAT yakni Akta Kuasa Menjual No. 14 tertanggal 11 Mei 2020 ("**Kuasa Menjual No.14/2020**") terkait dengan Tanah dan bangunan (Gudang) yang terletak di Kel. Kenten, Kec. Talang Kelapa, Kab. Banyuasin, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5645/Kenten seluas 1.903 m<sup>2</sup> (*seribu sembilan ratus tiga meter persegi*) atas nama PENGGUGAT (selanjutnya disebut sebagai "**Objek Sengketa**");

8. Bahwa selain **Kuasa Menjual No.14/2020**, TERGUGAT juga membuat PENGGUGAT untuk terpaksa menandatangani Akta Kuasa Menjual lainnya, sehingga PENGGUGAT menandatangani keseluruhan akta kuasa menjual yang mencakup kuasa untuk menjual seluruh jaminan milik PENGGUGAT yaitu antara lain:

- (1) Akta Kuasa Menjual No. 14 tanggal 11 Mei 2020;
- (2) Akta Kuasa Menjual No. 15 tanggal 11 Mei 2020;
- (3) Akta Kuasa Menjual No. 16 tanggal 11 Mei 2020.

(selanjutnya disebut sebagai "**Kuasa Menjual Atas Seluruh Jaminan Milik PENGGUGAT**")

9. Bahwa oleh sebab TERGUGAT telah memiliki Akta Kuasa Menjual Atas Seluruh Jaminan Milik PENGGUGAT, sehingga hal ini membuat TERGUGAT secara melawan hukum melakukan penjualan jaminan milik PENGGUGAT sekehendaknya tanpa memperdulikan izin dan/atau pendapat daripada PENGGUGAT terkait dengan harga yang disepakati atau yang harga pantas/semestinya atas jaminan tersebut untuk dilakukan penjualan kepada pihak lain (pihak ke-3);

10. Bahwa pada faktanya, TERGUGAT selanjutnya menjual jaminan milik PENGGUGAT yaitu berupa tanah dan bangunan (gudang) yang terletak di Jl. Talang Keramat, Kelurahan Kenten, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin, Provinsi Sumatera Selatan sebagaimana dimaksud pada Sertifikat Hak Milik No. 5645/Kenten seluas 1903 m<sup>2</sup> (selanjutnya disebut sebagai "**SHM No. 5645/Kenten**") kepada pihak ke-3 (pembeli) sebagaimana dimaksud pada Akta Jual Beli No. 46/2021 tertanggal 24 Mei 2021 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT II (selanjutnya disebut sebagai "**AJB No.46/2021**") dengan **HARGA PENJUALAN YANG TIDAK LAYAK** dan TERGUGAT melakukan



penjualan tersebut tanpa mendapatkan persetujuan dan/atau kesepakatan terlebih dahulu daripada PENGUGAT terkait dengan harga penjualan daripada jaminan tersebut;

11. Bahwa selanjutnya, jaminan milik PENGUGAT yakni gudang yang terletak di Jl. Talang Keramat sebagaimana SHM No. 5645/Kenten saat ini sedang diajukan proses balik nama oleh pihak ke-3 (pembeli) pada kantor TURUT TERGUGAT III, yang mana PENGUGAT telah mengirimkan surat secara resmi kepada TURUT TERGUGAT III melalui kantor hukum RND Law Firm sebagaimana surat No.: 50/RND/V/2021 untuk dapat menghentikan proses permohonan balik nama tersebut, namun sampai dengan saat ini TURUT TERGUGAT III tidak menanggapi surat yang telah dikirimkan oleh PENGUGAT;
12. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang melakukan penjualan atas jaminan milik PENGUGAT dengan harga penjualan yang tidak layak dan sekehendak daripada TERGUGAT yakni terkait jaminan gudang milik PENGUGAT sebagaimana SHM No. 5645/Kenten dilakukan dengan melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut sebagai “UU HT”) dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 35/POJK.05/2018 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan (selanjutnya disebut sebagai “**POJK No.35/2018**”);

Lebih lanjut, UU HT pasal 20 ayat (2) yang menyatakan:

(2) “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan **jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.**”

Serta POJK No. 35/2018 pasal 51 ayat (1) yang menyatakan:

- (1) “Dalam hal setelah dilaksanakan eksekusi agunan dan debitur tidak dapat menyelesaikan kewajiban dalam jangka waktu tertentu, Perusahaan Pembiayaan hanya dapat melakukan:
  - a. Penjualan agunan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan; dan/atau
  - b. Penjualan agunan di bawah tangan yang dilakukan **berdasarkan kesepakatan harga Perusahaan Pembiayaan dan Debitur sebelum agunan dijual.**”





13. Bahwa ironisnya TERGUGAT menjual jaminan milik PENGGUGAT dengan **HARGA YANG TIDAK LAYAK/RENDAH** tanpa memperhatikan dan menimbang ketentuan daripada UU HT pasal 20 ayat (2) yang semestinya TERGUGAT menjual dengan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak serta TERGUGAT melakukan penjualan jaminan milik PENGGUGAT **TANPA MELALUI KESEPAKATAN DAN/ATAU MENDAPATKAN IZIN** terlebih dahulu daripada PENGGUGAT terkait dengan harga penjualan jaminan, namun pada faktanya TERGUGAT menjual dengan sekehendak hatinya yaitu dengan harga jual kurang lebih sekitar Rp. 3.000.000.000,- (*Tiga Milyar Rupiah*);
14. Bahwa sehubungan dengan nilai jaminan penjualan milik PENGGUGAT yang mana apabila merujuk daripada Informasi Debitur Sistem Layanan Informasi Keuangan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut "**IDEB SLIK OJK**") atas nama PENGGUGAT, pada tanggal 23 Oktober 2018 telah dilakukan penilaian terhadap jaminan milik PENGGUGAT yang mana hasil daripada penilaian atas jaminan tersebut yaitu sebesar Rp. 4.144.999.940,- (*Empat Milyar Seratus Empat Puluh Empat Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Sembilan Ratus Empat Puluh Rupiah*). Namun faktanya, TERGUGAT pada bulan Mei tahun 2021 menjual jaminan milik PENGGUGAT dengan harga nilai jual sekitar Rp. 3.000.000.000,- (*Tiga Milyar Rupiah*) yang mana harga nilai jual tersebut justru membuat PENGGUGAT sangat dirugikan oleh karena perbuatan TERGUGAT yang sekehendaknya dalam melakukan penjualan aset milik PENGGUGAT tanpa mempertimbangkan nilai jual atas jaminan milik PENGGUGAT, maka sudah sepatutnya TERGUGAT dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;
15. Lebih lanjut, TERGUGAT juga tidak melakukan prosedur sebagaimana mestinya terkait dengan pelaksanaan penjualan, hal ini sebagaimana disyaratkan dalam UU HT pasal 20 ayat (3) yang menyatakan:  
*"Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan."*  
Bahwa sebagaimana uraian pasal diatas, TERGUGAT yang semestinya melakukan prosedur dengan merujuk ketentuan yang mewajibkan



TERGUGAT untuk melakukan penjual setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak adanya pihak yang menyatakan keberatan. Namun pada faktanya, TERGUGAT tidak melakukan hal sebagaimana yang dimaksud pada ketentuan UU HT pasal 20 ayat (3);

16. Bahwa PENGUGAT mengetahui secara resmi telah terjualnya jaminan miliknya, yaitu ketika TERGUGAT mengirimkan surat kepada PENGUGAT sebagaimana Surat Bank BTPN No. S.635/BSBCR/Rem/KP/V/2021 tertanggal 27 Mei 2021 Perihal Peringatan Penyerahan/Pengosongan Aset Jaminan yang pada pokoknya meminta PENGUGAT untuk mengosongkan gudang yang terletak di Jl. Talang Keramat sebagaimana SHM No. 5645/Kenten dan memberitahukan bahwa jaminan *aquo* telah terjual sebagaimana berdasarkan AJB No.46/2021, tanpa melampirkan AJB dan memberikan informasi terkait dengan data pembeli dan hal-hal lain sehubungan transaksi penjualan bawah tangan yang dilakukan oleh TERGUGAT, yang mana hal ini membuat PENGUGAT keberatan oleh sebab perbuatan TERGUGAT sangat merugikan PENGUGAT.

17. Bahwa oleh sebab TERGUGAT telah melakukan penjualan dengan harga yang tidak layak dan TERGUGAT melakukan penjualan tanpa mendapatkan kesepakatan terlebih dahulu daripada PENGUGAT serta TERGUGAT juga tidak melakukan prosedur untuk melakukan penjualan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan, maka sudah sepatutnya **AKTA JUAL BELI NO. 46/2021 TERTANGGAL 24 MEI 2021** yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT II sepatutnya dinyatakan dinyatakan **TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM**. Hal ini sebagaimana dipertegas UU HT pasal 20 ayat (4) yang menyatakan:

*"Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum."*

## **II. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

18. Bahwa telah jelas dan nyata perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT yaitu telah melakukan penjualan terhadap jaminan milik PENGUGAT dengan harga yang tidak layak dan tanpa mendapatkan



kesepakatan atau persetujuan terlebih dahulu daripada PENGUGAT serta TERGUGAT juga tidak melakukan dan/atau melaksanakan prosedur penjualan sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga hal tersebut tergolong perbuatan melawan hukum dan merugikan PENGUGAT;

19. Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam **Pasal 1365 KUHPdt** yang unsurnya sebagai berikut:

***“setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain menyebabkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian mengganti kerugian tersebut”***

Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan **1365 KUHPdata**, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Adanya suatu perbuatan.**
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum.**
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku.**
- 4) Adanya kerugian bagi korban.**
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.**

- **ADANYA SUATU PERBUATAN**

Perbuatan TERGUGAT ialah yang dengan sengaja melakukan penjualan terhadap jaminan milik PENGUGAT dengan harga yang tidak layak dan tanpa mendapatkan kesepakatan atau persetujuan terlebih dahulu daripada PENGUGAT serta TERGUGAT juga tidak melakukan dan/atau melaksanakan prosedur penjualan sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

- **PERBUATAN TERGUGAT MELAWAN HUKUM**

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

- Bahwa perbuatan TERGUGAT dengan sengaja melakukan penjualan terhadap jaminan milik PENGUGAT dengan harga yang tidak layak dan tanpa mendapatkan kesepakatan atau persetujuan terlebih dahulu daripada PENGUGAT serta TERGUGAT juga tidak melakukan dan/atau melaksanakan prosedur penjualan sebagaimana yang telah diatur dalam



ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, yang mana hal-hal tersebut merupakan bentuk perbuatan yaitu:

**a. Bertentangan dengan Hak orang lain.**

- Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut:
  - a. Hak-hak pribadi (*persoonlijkheidsrechten*);
  - b. Hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*);
  - c. Hak atas kebebasan;
  - d. Hak atas kehormatan dan nama baik;
- Bahwa TERGUGAT telah melanggar hak daripada PENGGUGAT yang mana TERGUGAT dengan sengaja melakukan penjualan terhadap jaminan milik PENGGUGAT dengan harga yang tidak layak dan tanpa mendapatkan kesepakatan atau persetujuan terlebih dahulu daripada PENGGUGAT serta TERGUGAT juga tidak melakukan dan/atau melaksanakan prosedur penjualan sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

**b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.**

- Bahwa yang dimaksudkan dengan kewajiban hukum disini adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis;  
Maka oleh karena itu, perbuatan TERGUGAT merupakan suatu perbuatan melawan hukum dikarenakan telah bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.

**c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.**

- Bahwa tindakan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis juga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, manakala tindakan melanggar kesusilaan tersebut telah terjadi kerugian bagi pihak lain maka pihak yang menderita kerugian tersebut dapat meminta ganti kerugian berdasarkan atas perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara).
- Bahwa perbuatan TERGUGAT melakukan penjualan terhadap jaminan milik PENGGUGAT dengan harga yang tidak layak dan tanpa mendapatkan kesepakatan atau persetujuan terlebih dahulu daripada PENGGUGAT serta TERGUGAT juga tidak melakukan dan/atau melaksanakan prosedur penjualan sebagaimana yang telah



diatur dalam ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, maka hal tersebut telah bertentangan dengan nilai-nilai kesusilaan yang baik yang berlaku di masyarakat.

- **ADANYA KESALAHAN DARI TERGUGAT**

- Bahwa karena Pasal 1365 KUHPdata mensyaratkan adanya unsur kesalahan (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum maka perlu diketahui bagaimana cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
  - a. Ada unsur kesengajaan, atau;
  - b. Ada unsur kelalaian;
  - c. Tidak ada alasan pembenar atau pemaaf seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain.
- Bahwa TERGUGAT telah dengan **sengaja** melakukan penjualan terhadap jaminan milik PENGGUGAT dengan harga yang tidak layak dan tanpa mendapatkan kesepakatan atau persetujuan terlebih dahulu daripada PENGGUGAT serta TERGUGAT juga tidak melakukan dan/atau melaksanakan prosedur penjualan sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.
- Bahwa perbuatan TERGUGAT melakukan penjualan terhadap jaminan milik PENGGUGAT dengan harga yang tidak layak dan tanpa mendapatkan kesepakatan atau persetujuan terlebih dahulu daripada PENGGUGAT serta TERGUGAT juga tidak melakukan dan/atau melaksanakan prosedur penjualan sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundangan yang berlaku merupakan wujud daripada kesalahan daripada TERGUGAT yang merugikan PENGGUGAT.

- **ADANYA KERUGIAAN BAGI PENGGUGAT**

- Bahwa adanya kerugian (*schade*) bagi PENGGUGAT juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata dapat dipergunakan. Bahwa kerugian atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT mengakibatkan kerugian baik materiil dan immateriil kepada PENGGUGAT. Yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateriil, yang juga akan dinilai dengan uang.
- Bahwa kerugian immateriil yang diderita oleh PENGGUGAT adalah berupa kesulitan bagi PENGGUGAT untuk mengembalikan dana





pinjaman kepada TERGUGAT yang mana penjualan yang dilakukan TERGUGAT secara bawah tangan ini tidak memberikan kepastian atas terselesaikannya hutang PENGGUGAT oleh sebab TERGUGAT menjual jaminan milik PENGGUGAT dengan harga yang tidak layak dan PENGGUGAT harus membayar sisa hutang yang banyak oleh karena perbuatan TERGUGAT yang sewenang-wenang ini.

- **ADANYA HUBUNGAN KAUSAL ANTARA PERBUATAN TERGUGAT DENGAN KERUGIAAN PENGGUGAT.**

- Bahwa perbuatan TERGUGAT yang dengan sengaja melakukan penjualan terhadap jaminan milik PENGGUGAT dengan harga yang tidak layak dan tanpa mendapatkan kesepakatan atau persetujuan terlebih dahulu daripada PENGGUGAT serta TERGUGAT juga tidak melakukan dan/atau melaksanakan prosedur penjualan sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundangan yang berlaku merupakan hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan TERGUGAT serta kerugian yang ditimbulkan oleh TERGUGAT sehingga hal tersebut menyebabkan PENGGUGAT mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil sebagaimana yang telah PENGGUGAT sampaikan diatas.
- Bahwa dalam perkara ini telah jelas dan nyata perbuatan TERGUGAT menjadi penyebab kerugian yang dialami PENGGUGAT saat ini.

20. Bahwa oleh karena TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Maka patut menurut hukum agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Penyerahan Jaminan Secara Sukarela Sebagai Pembayaran Hutang No. 13 tertanggal 11 Mei 2020 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris ELA MARIA FRANSISCA, S.H/TURUT TERGUGAT I dan serta menyatakan tidak sah dan batal demi hukum (i) Akta Kuasa Menjual No. 14 tanggal 11 Mei 2020; (ii) Akta Kuasa Menjual No. 15 tanggal 11 Mei 2020; dan (iii) Akta Kuasa Menjual No. 16 tanggal 11 Mei 2020 kesemuanya dibuat dihadapan dan ditandatangani dihadapan Notaris ELA MARIA FRANSISCA, S.H/TURUT TERGUGAT I;

21. Bahwa PENGGUGAT mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (*Lima Milyar Rupiah*) atas perbuatan TERGUGAT yang telah melakukan penjualan jaminan milik yaitu Gudang yang terletak di Jl. Talang Keramat sebagaimana SHM No. 5645/Kenten;

22. Bahwa PENGGUGAT juga mengalami kerugian secara immateriil yaitu berupa kehilangan hak untuk dapat melakukan penjualan terhadap jaminan



milik PENGGUGAT dengan harga yang layak dan menguntungkan bagi PENGGUGAT serta perbuatan TERGUGAT ini memberikan dampak ketidakpastian atas terselesaikannya hutang PENGGUGAT oleh sebab TERGUGAT menjual jaminan milik PENGGUGAT dengan harga yang tidak layak dan PENGGUGAT harus membayar sisa hutang yang banyak, sehingga sangat logis dan memenuhi rasa keadilan jika TERGUGAT dihukum untuk membayar kerugian immateriil dengan nilai sebesar Rp. 10.000.000.000,- (*Sepuluh Milyar Rupiah*);

23. Bahwa untuk memastikan TERGUGAT tidak ingkar dalam memenuhi putusan perkara ini, mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara ini untuk menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (*dua juta rupiah*) setiap harinya atas keterlambatannya kepada PENGGUGAT apabila ternyata TERGUGAT lalai atau terlambat dalam memenuhi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
24. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta bukti-bukti yang otentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR mohon agar putusan dalam perkara *aquo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya vaset, banding, dan kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*).

### **III. PERMOHONAN**

Berdasarkan apa yang telah PENGGUGAT uraikan diatas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Pangkalan Balai melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

#### **DALAM PROVISI:**

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan TURUT TERGUGAT III untuk menghentikan segala proses permohonan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5645/Kenten milik PENGGUGAT.

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas Tanah dan bangunan (Gudang) yang terletak di Kel. Kenten, Kec. Talang Kelapa, Kab. Banyuasin, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5645/Kenten seluas 1.903 m<sup>2</sup> (*seribu sembilan ratus tiga meter persegi*) atas nama PENGGUGAT;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 46/2021 tertanggal 24 Mei 2021 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan Akta Penyerahan Jaminan Secara Sukarela Sebagai Pembayaran Hutang No. 13 tertanggal 11 Mei 2020 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris ELA MARIA FRANSISCA, S.H/TURUT TERGUGAT I adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menyatakan (i) Akta Kuasa Menjual No. 14 tanggal 11 Mei 2020; (ii) Akta Kuasa Menjual No. 15 tanggal 11 Mei 2020; dan (iii) Akta Kuasa Menjual No. 16 tanggal 11 Mei 2020 kesemuanya dibuat dihadapan dan ditandatangani dihadapan Notaris ELA MARIA FRANSISCA, S.H/TURUT TERGUGAT I adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil kepada PENGUGAT sebesar Rp. 5.000.000.000,- (*Lima Milyar Rupiah*);
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian immateriil kepada PENGUGAT sebesar Rp. 10.000.000.000,- (*Sepuluh Milyar Rupiah*);
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (*dua juta rupiah*) kepada PENGUGAT atas keterlambatan dalam memenuhi isi putusan ini setiap harinya
10. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya verset, banding, dan kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*).

## Atau:

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat III masing-masing menghadap kuasa hukumnya sebagaimana tersebut di atas sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Syarifa Yana, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pangkalan Balai, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Agustus 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 16 dari 50 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Pkb



Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

Bahwa, TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PENGUGAT, terkecuali yang secara tegas dan nyata telah diakui kebenarannya oleh TERGUGAT.

#### **EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF (“RELATIVE COMPETENTIE”)**

1. Bahwa, antara PENGUGAT dengan TERGUGAT telah terdapat kesepakatan “PILIHAN HUKUM” berdasarkan Pasal 11 ayat (14) (Ketentuan Penutup) pada Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (“SKUPK”), yang menyatakan sebagai berikut :

*“Kecuali ditetapkan lain dalam Perjanjian Kredit, maka kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan .....”*

2. Bahwa, SKUPK yang telah disepakati dan ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT tersebut **mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi PENGUGAT dan TERGUGAT** serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 02 tanggal 14 Desember 2016, sebagaimana yang dituangkan dalam Pasal 10 ayat 10.2 Jo. Addendum V (Ke Lima) Perjanjian Kredit Nomor : 02, (Perpanjangan Fasilitas Kredit Sementara), tanggal 31 Januari 2020, sebagaimana yang dituangkan dalam Pasal 10 ayat 10.2, sebagai berikut :

*“Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari SKUPK (Syarat Ketentuan Umum Pemberian Kredit) .....”*

3. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, memberikan kaidah hukum bahwa **demi hukum PENGUGAT TELAH SALAH dalam mengajukan GUGATAN di Pengadilan Negeri Pangkalan Balai dikarenakan sebagai Pengadilan Negeri yang tidak memiliki kewenangan mengadili perkara**



*a quo*, hal ini diperkuat dengan dasar hukum Pasal 1338 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata (“KUHP”) yang menyatakan sebagai berikut :

**“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.**

*Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. **Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.**”*

Bahwa, Pasal 1338 KUHP tersebut menyatakan dan mengatur bagi pihak-pihak yang membuat dan mengikatkan dalam perjanjian, maka segala isi yang disepakati dalam perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian, **segala perjanjian yang disepakati antara PENGUGAT dan TERGUGAT berlaku sebagai undang-undang yang tidak dapat ditarik kembali serta harus dilaksanakan dengan itikad baik;**

4. Selain itu, dalam Buku II tentang **Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Khusus, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI** pada halaman 50 – 51 mengenai Wewenang Relatif menyatakan sebagai berikut :

*“Sesuai ketentuan Pasal 118 HIR/ Pasal 142 RBg, Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya, meliputi :*

*.....*  
**g. Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu”**

Oleh karenanya sudah seharusnya berdasarkan hukum, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Balai dalam perkara *a quo* untuk **MENJATUHKAN PUTUSAN SELA TERLEBIH DAHULU** dan menyatakan GUGATAN dari PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

**B. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONCORDIUM / KEKURANGAN PIHAK**

5. Bahwa, nyata-nyata dalam Gugatan PENGUGAT mengenai TERGUGAT melakukan penjualan obyek jaminan PENGUGAT atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Talang Keramat, Kelurahan Kenten, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin, Propinsi Sumatera Selatan, seluas 1.903 M<sup>2</sup>, dengan bukti hak berupa **Sertipikat Hak Milik (“SHM”) No. 5645**, dahulu atas nama Tjung Dji Kin dan Ruby Mesra, S.E..
6. Bahwa, dikemudian hari dikarenakan PENGUGAT sudah tidak sanggup lagi membayar sisa hutangnya kepada TERGUGAT, maka berdasarkan :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta No. 13, tanggal 11 Mei 2020 perihal Penyerahan Asset Jaminan Secara Sukarela Sebagai Pembayaran Hutang;
- Akta No. 14, tanggal 11 Mei 2020, perihal Kuasa Jual Kepada Bank Untuk Seluruh Asset Yang Menjadi Jaminan.

**SHM No. 5645** dijual oleh TERGUGAT, dan saat ini **SHM No. 5645** tersebut telah beralih / balik nama menjadi atas nama **Hendrik Cahyono dan Indra Hatta** berdasarkan Akta Jual Beli No. 46/2021 tanggal 24 Mei 2021 yang dibuat oleh **TURUT TERGUGAT II**.

7. Sehingga, sudah seharusnya agar permasalahan ini menjadi terang dan jelas serta adanya kepentingan hukum sebagai syarat sah mengajukan Gugatan, maka **PENGGUGAT** sudah **sepantasnya dan seharusnya** melibatkan dan menarik pihak yang terlibat langsung dalam hal ini **Hendrik Cahyono dan Indra Hatta** sebagai pihak yang membeli obyek yang dijadikan jaminan oleh **PENGGUGAT** berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Talang Keramat, Kelurahan Kenten, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin, Propinsi Sumatera Selatan, seluas 1.903 M<sup>2</sup> yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 5645, untuk bersama-sama dijadikan pihak **TERGUGAT** atau sebagai **TURUT TERGUGAT** dalam perkara *a quo*. Namun, dalam perkara *a quo* **PENGGUGAT** tidak memasukkan / tidak menarik pihak tersebut di atas sebagai kelengkapan subyek hukum dalam perkara *a quo*.

8. Bahwa, Gugatan **PENGGUGAT** nyata-nyata telah **kekurangan subyek hukum / tidak memenuhi syarat kelengkapan subyek hukum suatu Gugatan (*plurium litis concortium*)** sebagaimana juga ditegaskan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 602 K/Sip/1975 tertanggal 25 Mei 1977 danurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 369 K / AG / 1995 tertanggal 30 April 1996**, yang menyatakan sebagai berikut:

***“dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat, hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan Para Pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subyek gugatan menjadi tidak lengkap.”***

Oleh Karena itu, sudah sepantasnya dan berdasar hukum, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Balai yang memeriksa perkara *a quo* dalam putusannya menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

**M a k a** berdasarkan uraian-uraian **E k s e p s i** tersebut diatas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar berkenan

Halaman 19 dari 50 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Pkb



menerima, memeriksa, mengadili dan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

1. MENERIMA EKSEPSI DARI TERGUGAT;
2. PENGADILAN NEGERI PANGKALAN BALAI TIDAK MEMPUNYAI KEWENANGAN UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA NO. 17/PDT.G/2021/PN.PKB;
3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VEERKLAARD*);
4. MEMBEBAKANKAN BIAYA PERKARA KEPADA PENGGUGAT.

**II. DALAM POKOK PERKARA**

9. Bahwa, hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap dan dinyatakan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini.
10. Bahwa, TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas tentang kebenarannya.
11. Bahwa, TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, karena dalil-dalil tersebut tidak benar, tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karena itu TERGUGAT **mensomeer** PENGGUGAT untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya .
12. Bahwa juga, sepanjang mengenai rangkaian/runtutan peristiwa maupun perbuatan hukum TERGUGAT telah patuh dan tunduk secara hukum, sesuai dan berdasar hukum sebagaimana keabsahan dari adanya dokumen-dokumen bukti yang ada maupun pendukung serta khususnya Perjanjian Kredit beserta seluruh ketentuan umum kredit perbankan dan dokumen pengikatan jaminan / hak tanggungan yang sah secara hukum. Kesemuanya merupakan akta-akta yang sah dan mengikat secara hukum, dapat dipertanggungjawabkan serta tidak pernah ada pembatalan maupun syarat kebatalan suatu perbuatan hukum pembuatan dan isi akta tersebut.

**A. PERJANJIAN KREDIT YANG DISEPAKATI OLEH PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT MERUPAKAN PERJANJIAN YANG SAH SESUAI PASAL 1320 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (“KUHPER”) DAN MENJADI UNDANG-UNDANG YANG HARUS DITAATI SEBAGAIMANA PASAL 1338 KUHPER (*PACTA SUNT SERVANDA*)**

13. Bahwa, terkait dengan dalil gugatan PENGGUGAT pada dalil Posita angka 1 halaman 2 sampai dengan angka 6 halaman 5, yakni pada faktanya



antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah memiliki hubungan hukum yakni saling sepakat dan mengikatkan diri dalam:

- **Akta Perjanjian Kredit Nomor : 02 tanggal 14 Desember 2016**, dengan fasilitas kredit :
  - 1) Jenis Fasilitas Pinjaman Angsuran Berjangka (PAB), dengan plafond Rp. 500.000.000,-, dengan jangka waktu kredit selama 12 bulan dimulai sejak tanggal 14 Desember 2016 s/d 15 Desember 2017;
  - 2) Jenis Fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK), dengan plafond Rp. 6.000.000.000,-, dengan jangka waktu kredit selama 12 bulan dimulai sejak tanggal 14 Desember 2016 s/d 14 Desember 2017;
- **Akta Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Nomor : 02, Nomor : 07, tanggal 31 Januari 2017**, dengan Fasilitas Kredit:
  - 1) Jenis Fasilitas Pinjaman Angsuran Berjangka – 1 (PAB 1) – Tetap, dengan plafond Rp. 500.000.000,-, dengan jangka waktu kredit selama 12 bulan dimulai sejak tanggal 14 Desember 2016 s/d 15 Desember 2017;
  - 2) Jenis Fasilitas Pinjaman Rekening Koran – 1 (PRK 1) – Tetap, dengan plafond Rp. 6.000.000.000,-, dengan jangka waktu kredit selama 24 bulan dimulai sejak tanggal 14 Desember 2016 s/d 14 Desember 2017;
  - 3) Jenis Fasilitas Pinjaman Angsuran Berjangka – 2 (PAB 2) – Baru, dengan plafond Rp. 1.500.000.000,-, dengan jangka waktu kredit selama 84 bulan dimulai sejak tanggal 31 Januari 2017 s/d 5 Februari 2024;
  - 4) Jenis Fasilitas Pinjaman Rekening Koran – 2 (PRK 2) – baru, dengan plafond Rp. 3.500.000.000,-, dengan jangka waktu kredit selama 12 bulan dimulai sejak tanggal 31 Januari 2017 s/d 31 Januari 2018.
- **Akta Addendum II Perjanjian Kredit Nomor : 02, Nomor : 03, tanggal 6 November 2017**, dengan Fasilitas Kredit :
  - 1) Jenis Fasilitas Pinjaman Angsuran Berjangka 1 (PAB 1) – Tetap, dengan plafond Rp. 500.000.000,-, dengan Outstanding pertanggal 6 November 2017 sebesar Rp. 83.333.333,-, dengan jangka waktu kredit selama 12 bulan dimulai sejak tanggal 14 Desember 2016 s/d 15 Desember 2017;
  - 2) Jenis Fasilitas Pinjaman Angsuran Berjangka 2 (PAB 2) – Tetap, dengan plafond Rp. 7.000.000.000,-, dengan jangka waktu kredit



selama 13 bulan dimulai sejak tanggal 06 November 2017 s/d 14 Desember 2018;

- 3) Jenis Fasilitas Pinjaman Rekening Koran 1 (PRK 1) – Addendum + Renewal, dengan plafond Rp. 500.000.000,-, dengan jangka waktu fasilitas selama 1 bulan dimulai sejak tanggal 16 Maret 2017 s/d 16 April 2017;
- 4) Jenis Fasilitas Pinjaman Rekening Koran 2 (PRK 2) – Renewal, dengan plafond Rp. 3.500.000.000,-, dengan jangka waktu fasilitas selama 12 bulan dimulai sejak tanggal 31 Januari 2018 s/d 31 Januari 2019.

- **Addendum III (Ke Tiga) Perjanjian Kredit Nomor : 02, tanggal 14 Desember 2018**, dengan Fasilitas Kredit :

- 1) Jenis Fasilitas Pinjaman Angsuran Berjangka 2 (PAB 2) – Tetap, dengan plafond Rp. 1.500.000.000,-, dengan Outstanding pertanggal 14 Desember 2018 sebesar Rp. 1.107.142.854,-, dengan jangka waktu kredit selama 84 bulan dimulai sejak tanggal 31 Januari 2017 s/d 5 Februari 2024;
- 2) Jenis Fasilitas Pinjaman Rekening Koran 1 (PRK 1) – Perpanjangan, dengan plafond Rp. 7.000.000.000,-, dengan jangka waktu fasilitas selama 12 bulan dimulai sejak tanggal 14 Desember 2018 s/d 14 Desember 2019;
- 3) Jenis Fasilitas Pinjaman Rekening Koran 2 (PRK 2) – Perpanjangan, dengan plafond Rp. 3.500.000.000,-, dengan jangka waktu fasilitas selama 12 bulan dimulai sejak tanggal 31 Januari 2019 s/d 31 Januari 2020.

- **Addendum IV (Ke Empat) Perjanjian Kredit Nomor : 02, (Perpanjangan Fasilitas Kredit Sementara), tanggal 13 Desember 2019**, dengan Fasilitas Kredit :

- 1) Jenis Fasilitas Pinjaman Angsuran Berjangka 2 (PAB 2) – Tetap, dengan plafond Rp. 1.500.000.000,-, dengan Outstanding pertanggal 12 Desember 2019 sebesar Rp. 892.857.138,-, dengan jangka waktu kredit selama 84 bulan dimulai sejak tanggal 31 Januari 2017 s/d 5 Februari 2024;
- 2) Jenis Fasilitas Pinjaman Rekening Koran 1 (PRK 1) – Perpanjangan Sementara, dengan plafond Rp. 7.000.000.000,-, dengan jangka waktu fasilitas selama 2 bulan dimulai sejak tanggal 14 Desember 2019 s/d 14 Februari 2020;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Jenis Fasilitas Pinjaman Rekening Koran 2 (PRK 2) – Tetap, dengan plafond Rp. 3.500.000.000,-, dengan jangka waktu fasilitas selama 12 bulan dimulai sejak tanggal 31 Januari 2019 s/d 31 Januari 2020.
- **Addendum V (Ke Lima) Perjanjian Kredit Nomor : 02, (Perpanjangan Fasilitas Kredit Sementara), tanggal 31 Januari 2020, dengan Fasilitas Kredit :**
  - 1) Jenis Fasilitas Pinjaman Angsuran Berjangka 2 (PAB 2) – Tetap, dengan plafond Rp. 1.500.000.000,-, dengan Outstanding pertanggal 12 Desember 2019 sebesar Rp. 892.857.138,-, dengan jangka waktu kredit selama 84 bulan dimulai sejak tanggal 31 Januari 2017 s/d 5 Februari 2024;
  - 2) Jenis Fasilitas Pinjaman Rekening Koran 1 (PRK 1) – Perpanjangan Sementara, dengan plafond Rp. 7.000.000.000,-, dengan jangka waktu fasilitas selama 1 bulan dimulai sejak tanggal 14 Februari 2020 s/d 14 Maret 2020;
  - 3) Jenis Fasilitas Pinjaman Rekening Koran 2 (PRK 2) – Perpanjangan Sementara, dengan plafond Rp. 3.500.000.000,-, dengan jangka waktu fasilitas selama 2 bulan dimulai sejak tanggal 31 Januari 2020 s/d 14 Maret 2020.
- **Addendum VI (Ke Enam) Perjanjian Kredit Nomor : 02, tanggal 13 Maret 2020, dengan Fasilitas Kredit :**
  - 1) Jenis Fasilitas Pinjaman Rekening Koran 1 (PRK 1) – Perpanjangan, dengan plafond Rp. 7.000.000.000,-, dengan jangka waktu fasilitas selama 9 bulan dimulai sejak tanggal 14 Maret 2020 s/d 14 Desember 2020;
  - 2) Jenis Fasilitas Pinjaman Rekening Koran 2 (PRK 2) – Perpanjangan, dengan plafond Rp. 3.500.000.000,-, dengan jangka waktu fasilitas selama 9 bulan dimulai sejak tanggal 14 Maret 2020 s/d 14 Desember 2020;
  - 3) Jenis Fasilitas Pinjaman Angsuran Berjangka 2 (PAB 2) – Tetap, dengan plafond Rp. 1.500.000.000,-, dengan Outstanding pertanggal 12 Maret 2020 sebesar Rp. 839.285.709,-, dengan jangka waktu kredit selama 84 bulan dimulai sejak tanggal 31 Januari 2017 s/d 5 Februari 2024.
- **Addendum VII (Ke Tujuh) Perjanjian Kredit Nomor : 02, Tentang Restrukturisasi Kredit (Stimulus Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019) tanggal 11 Mei 2020, dengan Fasilitas Kredit :**

Halaman 23 dari 50 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Pkb

#### 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)





- 1) Jenis Fasilitas Pinjaman Rekening Koran 1 (PRK 1) – Perubahan, dengan plafond Rp. 7.000.000.000,-, dengan jangka waktu fasilitas selama 9 bulan dimulai sejak tanggal 14 Maret 2020 s/d 14 Desember 2020;
- 2) Jenis Fasilitas Pinjaman Rekening Koran 2 (PRK 2) – Perubahan, dengan plafond Rp. 3.500.000.000,-, dengan jangka waktu fasilitas selama 9 bulan dimulai sejak tanggal 14 Maret 2020 s/d 14 Desember 2020;
- 3) Jenis Fasilitas Pinjaman Angsuran Berjangka (PAB) – Perubahan, dengan plafond Rp. 1.500.000.000,-, dengan Outstanding pertanggal 11 Mei 2020 sebesar Rp. 839.285.709,-, dengan jangka waktu kredit sejak tanggal 12 Mei 2020 s/d 5 Mei 2024 dengan masa tenggang/grace period selama 3 bulan.

**(Kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan :**

- Akte No. 13 tanggal 11 Mei 2020 perihal Penyerahan Asset Jaminan secara Sukarela Sebagai Pembayaran Hutang, yang dibuat oleh dan dihadapan di hadapan Notaris Ella Maria Fransisca, S.H.;
- Akte No. 14, Akte No 15 dan Akte No. 16 semuanya tanggal 11 Mei 2020 perihal Kuasa Jual Kepada Bank untuk seluruh asset yang menjadi jaminan, yang dibuat oleh dan dihadapan di hadapan Notaris Ella Maria Fransisca, S.H..)
- **Addendum VIII (Ke Delapan) Perjanjian Kredit Nomor : 02, Tentang Restrukturisasi Kredit (Stimulus Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019) tanggal 11 Mei 2020, dengan Fasilitas Kredit :**
  - 1) Jenis Fasilitas Pinjaman Rekening Koran 1 (PRK 1) – Perubahan, dengan plafond Rp. 7.000.000.000,-, dengan jangka waktu fasilitas selama 9 bulan dimulai sejak tanggal 14 Maret 2020 s/d 14 Desember 2020;
  - 2) Jenis Fasilitas Pinjaman Rekening Koran 2 (PRK 2) – Perubahan, dengan plafond Rp. 3.500.000.000,-, dengan jangka waktu fasilitas selama 9 bulan dimulai sejak tanggal 14 Maret 2020 s/d 14 Desember 2020;
  - 3) Jenis Fasilitas Pinjaman Angsuran Berjangka (PAB) – Perubahan, dengan plafond Rp. 1.500.000.000,-, dengan Outstanding pertanggal 21 Juli 2020 sebesar Rp. 839.285.709,- dengan jangka waktu kredit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tanggal 22 Juli 2020 s/d 5 Mei 2024 dengan masa tenggang/grace period selama 1 bulan.

(selanjutnya Akta Perjanjian Kredit beserta seluruh Addendum diatas disebut sebagai "**Perjanjian Kredit**")

- beserta Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit yang ditandatangani oleh PENGUGAT (selanjutnya disebut sebagai "**SKUPK**").

14. Bahwa, dalam hal ini TERGUGAT terbukti telah mempunyai itikad baik untuk menerima dan memahami kesulitan yang dihadapi oleh PENGUGAT, sehingga TERGUGAT menyetujui permohonan perubahan (Restrukturisasi) terhadap Perjanjian Kredit yang diajukan oleh PENGUGAT agar dapat meringankan PENGUGAT dalam menjalani usahanya dan juga untuk membayar cicilan tiap bulannya

15. Bahwa, dalam Perjanjian Kredit tersebut, PENGUGAT telah setuju dan sepakat untuk memberikan Jaminan atas fasilitas kredit yang telah diterima dari TERGUGAT berupa :

- 1) Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Talang Keramat, Kelurahan Kenten, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin, Provinsi Sumatera Selatan, Luas tanah 1.903 M<sup>2</sup>, dengan bukti hak berupa **Sertipikat Hak Milik No. 5645**, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin tertanggal 12 Juni 2006, terdaftar atas nama Tjung Dji Kin dan Ruby Mesra, S.E.;
- 2) Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Segaran Komplek Menara Ikan Mas, Kelurahan 15 Ilir, Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, Luas tanah 96 M<sup>2</sup>, dengan bukti hak berupa **Sertipikat Hak Milik No. 2558**, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 13 Mei 2014, terdaftar atas nama Tjung Dji Kin dan Ruby Mesra, S.E.;
- 3) Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Segaran Komplek Menara Ikan Mas, Kelurahan 15 Ilir, Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, Luas tanah 91 M<sup>2</sup>, dengan bukti hak berupa **Sertipikat Hak Milik No. 2559**, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 13 Mei 2014, terdaftar atas nama Tjung Dji Kin dan Ruby Mesra, S.E.;
- 4) Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sayangan No. 582, RT 010, RW 004, Kelurahan 16 Ilir, Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, Luas tanah 108 M<sup>2</sup>, dengan bukti

Halaman 25 dari 50 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Pkb

#### 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)



hak berupa **Sertipikat Hak Milik No. 1551**, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 29 Juli 2002, terdaftar atas nama Ruby Mesra.

- 5) Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sayangan No. 582, RT 010, RW 004, Kelurahan 16 Ilir, Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, Luas tanah 26 M<sup>2</sup>, dengan bukti hak berupa **Sertipikat Hak Milik No. 1550**, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 29 Juli 2002, terdaftar atas nama Ruby Mesra.
- 6) Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sayangan No. 582, RT 010, RW 004, Kelurahan 16 Ilir, Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, Luas tanah 48 M<sup>2</sup>, dengan bukti hak berupa **Sertipikat Hak Milik No. 1549**, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 29 Juli 2002, terdaftar atas nama Ruby Mesra.
- 7) Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sayangan No. 582, RT 010, RW 004, Kelurahan 16 Ilir, Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, Luas tanah 51 M<sup>2</sup>, dengan bukti hak berupa **Sertipikat Hak Milik No. 1548**, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 29 Juli 2002, terdaftar atas nama Ruby Mesra.
- 8) Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sayangan No. 582, RT 010, RW 004, Kelurahan 16 Ilir, Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, Luas tanah 49 M<sup>2</sup>, dengan bukti hak berupa **Sertipikat Hak Milik No. 1351**, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 6 November 1992, terdaftar atas nama Ruby Mesra.
16. Bahwa, dalam uraian dalil angka 12 dan 13 diatas, PENGGUGAT telah menerima dan memahami segala isi baik dari Perjanjian Kredit maupun SKUPK sebagaimana dibuktikan dengan telah diparaf atau ditandatangani oleh PENGGUGAT tiap lembarnya, sehingga **secara hukum seluruh ketentuan dan syarat yang ada dalam Perjanjian Kredit dan SKUPK telah sah, mengikat dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT**, sebagaimana yang diatur dalam :  
**Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata")** menyatakan sebagai berikut :

*"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;*



1. *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *suatu pokok persoalan tertentu;*
4. *suatu sebab yang tidak terlarang.”*

**Pasal 1338 KUHPerdata** sebagai berikut:

***“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.***

*Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*

Dengan demikian, **segala perjanjian yang disepakati oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT berlaku sebagai undang-undang yang tidak dapat ditarik kembali.**

17. Bahwa, merujuk pada Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Obyek Jaminan dalam Perjanjian Kredit yang diberikan PENGGUGAT telah diikat dengan :

- Hak Tanggungan Peringkat Pertama, berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 817/2017 tanggal 8 Juni 2017, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 26/2017 tanggal 13 Januari 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Ir. Anna Sagita, S.H., M.kn., selaku PPAT Kabupaten Banyuasin, yang sebelumnya telah dibuat juga Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 03 tanggal 14 Desember 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Nurbaiti, S.H., selaku Notaris di Kota Palembang, dengan nilai **Hak Tanggungan atas SHM No. 5645** sebesar Rp. 3.335.000.000,-;
- Hak Tanggungan Peringkat Kedua, berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1873/2017 tanggal 13 Desember 2017, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 067/Kenten/2017 tanggal 04 Desember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Doddy Astaman, S.H., M.kn., selaku PPAT Kabupaten Banyuasin, yang sebelumnya telah dibuat juga Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 04 tanggal 06 November 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Ela Maria Fransisca, S.H., selaku Notaris di Kota Palembang, dengan nilai **Hak Tanggungan atas SHM No. 5645** sebesar Rp. 321.800.000,-;



- Hak Tanggungan Peringkat Pertama, berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 268/2017 tanggal 27 Januari 2017, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 09/2017 tanggal 10 Januari 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Nurbaiti, S.H., M.kn., selaku PPAT Kota Palembang, yang sebelumnya telah dibuat juga Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 312/2016 tanggal 14 Desember 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Nurbaiti, S.H., selaku Notaris di Kota Palembang, dengan nilai **Hak Tanggungan atas SHM No. 2558 dan SHM No. 2559** sebesar Rp. 3.165.000.000,-;
- Hak Tanggungan Peringkat Pertama, berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1373/2017 tanggal 31 Maret 2017, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 89/2017 tanggal 20 Maret 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Nurbaiti, S.H., M.kn., selaku PPAT Kota Palembang, yang sebelumnya telah dibuat juga Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 37/2017 tanggal 31 Januari 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Nurbaiti, S.H., selaku Notaris di Kota Palembang, dengan nilai **Hak Tanggungan atas SHM No. 1351, SHM No. 1548, SHM No. 1549, SHM No. 1550, dan SHM No. 1551** sebesar Rp. 5.227.630.000,-.

Dengan demikian, **Akta-akta tersebut diatas adalah merupakan AKTA OTENTIK yang tidak dapat disanggah lagi kebenarannya, dan MEMILIKI KEKUATAN PEMBUKTIAN YANG SEMPURNA.**

**B. PENGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN INKAR JANJI (WANPRESTASI).**

18. Bahwa, senyatanya PENGUGAT telah mendapat fasilitas kredit yang telah dinikmatinya dari TERGUGAT berdasarkan Perjanjian Kredit, maka Perjanjian Kredit antara PENGUGAT dengan TERGUGAT sudah merupakan perjanjian riil. Sehingga, antara PENGUGAT dan TERGUGAT telah memenuhi Pasal 1233 KUHPerdota dan masing-masing mempunyai kewajiban untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdota. Selengkapnya uraian Pasal 1233 KUHPerdota dan Pasal 1234 KUHPerdota menyatakan sebagai berikut :

**"Pasal 1233 :**

*Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.*





**“Pasal 1234 :**

*Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”*

19. Namun, seiring berjalannya waktu, PENGUGAT tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran pinjaman (wanprestasi) kepada TERGUGAT. Sehingga, secara nyata PENGUGAT tidak melaksanakan isi dari Pal 1234 KUH Perdata tersebut, yang menyebabkan TERGUGAT harus memperingatkan PENGUGAT untuk segera memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu, **sebagaimana yang telah diakuinya dalam** dalil PENGUGAT pada posita angka 4 halaman 3 Gugatannya, yang pada pokoknya mengatakan “..... **PENGUGAT tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya dan menyebabkan PENGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT.**” dan surat PENGUGAT tertanggal 8 Desember 2020 yang ditujukan kepada TERGUGAT yang isi suratnya mengenai “..... ***PENGUGAT tidak sanggup lagi melanjutkan seluruh fasilitas kredit saya yang akan jatuh tempo tanggal 14 Desember 2020 dan kewajiban-kewajiban fasilitas lainnya termasuk kewajiban yang ditanggguhkan sebelumnya.***”
20. Bahwa, secara nyata **PENGUGAT terbukti telah lalai (“Wanprestasi”)**. Sehingga, unsur-unsur dalam Pasal 1238 KUHPer tersebut telah terpenuhi sebagaimana dinyatakan sebagai berikut :
- “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”***
21. Bahwa, berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2123K/Pdt/1996**, memberikan kaidah hukum yang berbunyi sebagai berikut :
- “Agar dapat menilai ada atau tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian”.***
22. Bahwa menurut pendapat dari **Prof. R. Subekti, S.H.**, dalam bukunya “Hukum Perjanjian”, PT Intermedia, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, disebutkan bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah :



*“Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi, yang dapat berupa empat macam :*

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*
- d. Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.”*

23. Bahwa pendapat dari Prof. R. Subekti tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 494 K / Pdt / 1995, **yang dengan tegas menyatakan dengan tidak dilunasinya sisa hutang oleh debitur, maka debitur telah wanprestasi.**

24. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, **PENGGUGAT secara nyata berdasarkan hukum telah terbukti melakukan ingkar janji (wanprestasi)** dengan tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati. Oleh karenanya keadaan PENGGUGAT yang tidak memenuhi kewajibannya telah memenuhi kriteria Pasal 8 ayat (1) Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK) yang telah disepakati antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, sehingga TERGUGAT berhak mengakhiri perjanjian dan menuntut pembayaran seluruh kewajiban sebagaimana klausul sebagai berikut :

*“Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan hukum serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana DEBITUR dan/atau PENJAMIN: i) oleh Pengadilan Negeri dinyatakan Pailit; ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (surseance van betaling); iii) meninggal dunia; iv) **tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit atau Perjanjian lainnya dengan BANK**; v) dinyatakan lalai/wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian lainnya dengan kreditur/pihak ketiga lainnya; vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan baik selama jangka waktu berlakunya Fasilitas Kredit ataupun pada saat jangka waktu Fasilitas Kredit telah jatuh tempo.”*



Oleh karena itu, berdasarkan fakta-fakta dan dasar-dasar hukum diatas, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Balai yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk **menyatakan menolak Gugatan dari PENGUGAT.**

**C. PROSES PENJUALAN OBYEK JAMINAN PENGUGAT ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 5645 TIDAK CACAT HUKUM DAN BUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

25. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil **PENGUGAT** pada posita angka 6 halaman 4 sampai dengan angka 7 halaman 6 Gugatannya yang pada pokoknya mengatakan “..... *TERGUGAT* langsung melakukan upaya penjualan jaminan milik *TERGUGAT* secara bawah tangan dengan **membujuk PENGUGAT** untuk menyerahkan seluruh jaminan kepada *TERGUGAT* dan meminta *PENGUGAT* menandatangani Akta Penyerahan Jaminan Secara Sukarela Sebagai Pembayaran Hutang No. 13 tertanggal 11 Mei 2020 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris *TURUT TERGUGAT I*” dan “*PENGUGAT* diiming-imingi oleh *TERGUGAT* secara lisan, yang mana apabila *PENGUGAT* menandatangani Akta Kuasa Menjual, *TERGUGAT* berjanji tidak akan menagih sisa hutang kepada *PENGUGAT*.”

**Karena** pada bulan Maret 2020 *PENGUGAT* sudah mulai tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran pinjaman (wanprestasi) kepada *TERGUGAT*, sehingga *PENGUGAT* atas kemauannya sendiri tanpa adanya unsur paksaan dari siapapun mengajukan permohonan keringanan kepada *TERGUGAT* dalam bentuk penundaan pembayaran pokok dan perpanjangan jangka waktu untuk fasilitas kredit Pinjaman Angsuran Berjangka (PAB) dan penangguhan pembayaran bunga terhadap seluruh fasilitas kredit (Holiday Payment) yang kemudian Tanggal 11 Mei 2020 dilakukanlah Penandatanganan Addendum VII (Ketujuh) PK No. 02 Tentang Restrukturisasi Kredit (Stimulus Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019) antara *PENGUGAT* dengan *TERGUGAT*, serta penandatanganan :

- Akta No. 13 tanggal 11 Mei 2020 perihal Penyerahan Asset Jaminan secara Sukarela Sebagai Pembayaran Hutang, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ella Maria Fransisca, S.H.; dan
- Akta No. 14, Akta No 15 dan Akta No. 16 semuanya tanggal 11 Mei 2020 perihal Kuasa Jual Kepada Bank untuk seluruh asset yang menjadi



jaminan, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ella Maria Fransisca, S.H.

Bahwa, Penandatanganan Akta No. 13, No. 14, No. 15 dan No. 16 tersebut diatas guna membantu PENGUGAT jika dikemudian hari:

- Penyerahan semua obyek jaminan tersebut diatas terjadi bila usaha PENGUGAT tidak membaik dan bunga yang ditangguhkan tidak dibayar;
- Apabila Penyelesaian hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT tidak berjalan dengan sebagaimana mestinya maka, PENGUGAT, Pemilik Jaminan dan TERGUGAT setuju dan bersedia untuk dilaksanakan dengan cara penyerahan semua obyek jaminan secara sukarela kepada TERGUGAT untuk dijual, dimana hasil penjualannya dipergunakan sebagai pembayaran hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT.

Bahwa klausul dalam Akta-akta, yakni :

- Akta No. 13 tanggal 11 Mei 2020 perihal Penyerahan Asset Jaminan secara Sukarela Sebagai Pembayaran Hutang, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ella Maria Fransisca, S.H.; dan
- Akta No. 14, Akta No. 15 dan Akta No. 16 semuanya tanggal 11 Mei 2020 perihal Kuasa Jual Kepada Bank untuk seluruh asset yang menjadi jaminan, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ella Maria Fransisca, S.H.

Akta - akta tersebut di atas (Notariil) merupakan perjanjian yang sah secara hukum, telah memenuhi unsur-unsur syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerdata Jo. Pasal 1320 KUHPerdata, dan telah mengikat sebagai Undang-Undang bagi Debitur / Penggugat dengan Kreditur / Tergugat yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdata (konsensualisme).

Dengan demikian, **Akta-akta tersebut diatas adalah merupakan AKTA OTENTIK** yang tidak dapat disanggah lagi kebenarannya, dan **MEMILIKI KEKUATAN PEMBUKTIAN YANG SEMPURNA.**

Bahwa, seiring berjalannya waktu pada Tanggal 8 Desember 2020 PENGUGAT memberikan surat TERGUGAT bahwasannya debitur tidak sanggup lagi untuk memenuhi seluruh kewajibannya di BTPN dan tidak dapat melakukan perpanjangan fasilitas kredit yang akan jatuh tempo tgl 14 Desember 2020. Serta didalam surat tersebut juga tercantum harapan PENGUGAT untuk menggunakan tempat usaha selama belum ada



pembeli dan PENGGUGAT akan kooperatif dan mengikuti seluruh kebijakan dan aturan yang ada di TERGUGAT.

Bahwa, dikarenakan adanya **permintaan dari PENGGUGAT sendiri** (tanpa adanya unsur paksaan maupun bujukan dari TERGUGAT), sebagaimana surat PENGGUGAT tertanggal 8 Desember 2020 yang ditujukan kepada TERGUGAT serta adanya Akta No. 13 tanggal 11 Mei 2020 perihal Penyerahan Asset Jaminan secara Sukarela Sebagai Pembayaran Hutang, yang dibuat oleh dan dihadapan di hadapan Notaris Ella Maria Fransisca, S.H.; dan Akta No. 14, Akta No 15 dan Akta No. 16 semuanya tanggal 11 Mei 2020 perihal Kuasa Jual Kepada Bank untuk seluruh asset yang menjadi jaminan, yang dibuat oleh dan dihadapan di hadapan Notaris Ella Maria Fransisca, S.H., maka TERGUGAT membantu PENGGUGAT untuk menjualkan obyek jaminannya yang dalam perkara *a quo* yakni SHM No. 5645, yang dimana hasil penjualannya tersebut dipergunakan sebagai pembayaran sisa hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT yang saat ini PENGGUGAT sudah tidak sanggup lagi membayar sisa hutangnya.

Dengan demikian, sudah sepatutnya dalil PENGGUGAT ini haruslah dikesampingkan dan menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Balai yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

26. Bahwa, **tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PENGGUGAT pada posita angka 9 halaman 6 sampai dengan angka 20 halaman 13** Gugatannya yang pada pokoknya mengatakan “TERGUGAT telah melakukan penjualan yang tidak layak atas obyek jaminan SHM No. 5645 yakni tanpa mendapatkan persetujuan dan/atau kesepakatan terlebih dahulu dari PENGGUGAT sehingga TERGUGAT diduga telah melanggar Pasal 20 Undang-Undang No, 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Pasal 51 ayat (1) Peraturan OJK RI No, 35/POJK.05/2018 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan, sehingga TERGUGAT tergolong melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUH Perdata) dan merugikan PENGGUGAT.”

**Karena** dasar TERGUGAT melakukan penjualan obyek jaminan SHM No. 5645 adalah **adanya permintaan dari PENGGUGAT sendiri** yang disampaikan kepada TERGUGAT baik secara lisan maupun surat PENGGUGAT tertanggal 8 Desember 2020 yang ditujukan kepada TERGUGAT, yang pada intinya “PENGGUGAT sudah tidak sanggup lagi





untuk melanjutkan seluruh fasilitas kredit yang diberikan oleh TERGUGAT" serta adanya Akta No. 13 tanggal 11 Mei 2020 perihal Penyerahan Asset Jaminan secara Sukarela Sebagai Pembayaran Hutang, yang dibuat dan dihadapan di hadapan Notaris Ella Maria Fransisca, S.H. dan Akta No. 14 tanggal 11 Mei 2020 perihal Kuasa Jual Kepada Bank untuk seluruh asset yang menjadi jaminan, yang dibuat dan dihadapan di hadapan Notaris Ella Maria Fransisca, S.H.

Adapun isi Pasal 2 Akta No. 13 tanggal 11 Mei 2020 perihal Penyerahan Asset Jaminan secara Sukarela Sebagai Pembayaran Hutang, menyatakan: ***"Dengan dilaksanakannya penyerahan jaminan berdasarkan akta ini, Pihak Pertama/Debitur dan Pemilik Jaminan dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua/Bank untuk melakukan segala perbuatan yang diperlukan dalam rangka penjualan jaminan serta menandatangani akta jual beli dihadapan yang berwenang, berdasarkan akta kuasa menjual dan/atau kuasa-kuasa lain yang akan dibuat dihadapan Notaris, yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan perjanjian ini dan yang akan dibuat dan ditandatangani setelah penandatanganan akta ini."***

Bahwa, isi Pasal 3 Akta No. 13 tanggal 11 Mei 2020 perihal Penyerahan Asset Jaminan secara Sukarela Sebagai Pembayaran Hutang, menyatakan : ***"Pihak Kedua/Bank berhak dan untuk itu dengan ini diberi kuasa oleh Pihak Pertama/Debitur dan Pemilik Jaminan untuk menerima seluruh uang hasil penjualannya dan membayarkan pajak-pajak serta biaya yang diperlukan dalam rangka penjualan serta membukukan uang hasil bersih dari penjualan tanah dan/atau bangunan tersebut diatas sebagai pelunasan hutang Pihak Pertama/Debitur kepada Pihak Kedua/Bank."***

Sehingga, tidak ada satupun Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT maupun PARA TURUT TERGUGAT atas penjualan obyek jaminan SHM No. 5645 tersebut. Justru PENGUGAT lah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan hingga saat ini PENGUGAT tidak juga menyerahkan dan/atau mengosongkan Asset Jaminan SHM No. 5645. Sehingga dalil PENGUGAT yang menyatakan ***"tidak sah dan tidak benar Akta No. 13 tanggal 11 Mei 2020 perihal Penyerahan Asset Jaminan secara Sukarela Sebagai Pembayaran Hutang, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ella Maria Fransisca, S.H.; dan Akta No. 14, Akta No 15 dan Akta No. 16 semuanya tanggal 11 Mei 2020"***



*perihal Kuasa*” merupakan dalil PENGGUGAT yang sangat tidak benar dan tidak berdasarkan hukum.

Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta dan dasar-dasar hukum tersebut diatas, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Balai yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menolak Gugatan dari PENGGUGAT.

27. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil posita gugatan PENGGUGAT pada angka 21 halaman 13 sampai dengan angka 22 halaman 14 Gugatannya yang pada pokoknya mengatakan *“Penggugat Mengalami kerugian Materiil sebesar Rp. 5.000.000.000,- dan Imateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,-”*

**Karena** kerugian tersebut tidak dapat diterima oleh akal yang sehat dan tidak ada satupun Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT maupun PARA TURUT TERGUGAT. Dengan demikian, sudah sepatutnya kerugian Materiil maupun Imateriil PENGGUGAT ini haruslah **ditolak** oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Balai yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menolak Gugatan dari PENGGUGAT.

28. Bahwa, TERGUGAT menolak keras dan tidak berdasarkan hukum atas **dalil posita Gugatan PENGGUGAT pada angka 23 halaman 14**, yang pada pokoknya menyatakan *“agar TERGUGAT untuk membayar Dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta Rupiah) perhari sampai perkara ini mempunyai kekuatan Hukum tetap”*

**Karena** Gugatan PENGGUGAT tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali serta tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT maupun PARA TURUT TERGUGAT, maka TERGUGAT merasa yakin sekali bahwa Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini akan lebih berhati-hati di dalam menentukan atau tidaknya Uang Paksa (*Dwangsom*) terhadap TERGUGAT.

Oleh sebab itu, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Balai yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menolak Gugatan dari PENGGUGAT.

29. Bahwa, TERGUGAT menolak keras dan tidak berdasarkan hukum atas dalil posita Gugatan PENGGUGAT pada angka 24 halaman 14, yang pada pokoknya menyatakan *“agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding atau kasasi.”*



**Karena** sangat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (“SEMA”) R.I No.Um/282/VI/1136/III/69 tertanggal 2 Juli 1969 Jo. SEMA No.3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil Jo. SEMA No.4 tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001 tentang Permohonan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) Dan Provisionil yang ditujukan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri di seluruh Indonesia, dinyatakan bahwa:

*“Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan:*

*“agar setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) **harus disertai adanya pemberian jaminan** yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.*

***Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta”.***

Bahwa selanjutnya dalam **Pasal 180 ayat (1) HIR**, putusan ***uitvoerbaar bij voorraad*** hanya dapat dijatuhkan apabila jika ada suatu tanda alas hak yang otentik, atau jika telah ada suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Bahwa meskipun terdapat akta otentik maupun suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, ***quod non***, terhadap permohonan ***uitvoerbaar bij voorraad*** ini, Mahkamah Agung R.I berpendapat sebagai berikut:

- a) **Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.02 tahun 1975:** agar Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi untuk sangat berhati-hati dalam mempergunakan lembaga ***uitvoerbaar bij voorraad***;
- b) **Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 06 tahun 1975:** kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri agar tidak menjatuhkan keputusan ***uitvoerbaar bij voorraad*** walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat 1 H.I.R./Pasal 191 ayat 1 RBG. telah dipenuhi;
- c) **Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.03/2000 tertanggal 21 Juni 2000:** menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan



tuntutan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan tuntutan Provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBG serta Pasal 332 RV.;

- d) **Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.4/2001 tertanggal 20 Agustus 2001:** menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

Mencermati peraturan perundang-undangan serta doktrin hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh **PENGGUGAT** demi hukum harus dinyatakan tidak berdasar dan beralasan hukum. Dengan demikian, demi hukum dan keadilan permohonan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) yang diajukan **PENGGUGAT** tidak sesuai dengan hukum dan oleh karenanya tidak layak untuk dipertimbangkan serta harus ditolak atau dikesampingkan.

Dengan demikian, berdasarkan jawaban-jawaban Dalam Pokok Perkara TERGUGAT sampaikan diatas, maka seluruh Petitum PENGGUGAT baik Dalam Provisi maupun Dalam Pokok Perkara haruslah **ditolak**, karena terbukti seluruh dalil-dalil PENGGUGAT ternyata hanya didasarkan atas pengakuan sepihak PENGGUGAT yang tidak benar dan hanya alasan-alasan yang mengada-ada serta **tanpa** didukung oleh fakta-fakta, bukti-bukti dan alasan-alasan yang kuat, oleh karena itu gugatan PENGGUGAT harus ditolak;

**M a k a**, berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, **TERBUKTI** gugatan PENGGUGAT **tidak benar dan tidak berdasarkan hukum**, sehingga mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* agar berkenan menerima, memeriksa, mengadili dan memberikan putusan yang *amarnya* berbunyi sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

1. MENERIMA EKSEPSI DARI TERGUGAT;
2. PENGADILAN NEGERI PANGKALAN BALAI TIDAK MEMPUNYAI KEWENANGAN UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA NO. 17/PDT.G/2021/PN.PKB;
3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VEERKLAARD*);



4. MEMBEBAHKAN BIAYA PERKARA KEPADA PENGGUGAT.

**II. DALAM PROVISI**

1. MENOLAK PERMOHONAN PROVISI PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA

**III. DALAM POKOK PERKARA**

**PRIMAR :**

1. MENERIMA DAN MENGABULKAN JAWABAN TERGUGAT UNTUK SELURUHNYA;
2. MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA;
3. MEMBEBAHKAN BIAYA PERKARA KEPADA PENGGUGAT.

**SUBSIDAIR :**

APABILA BERPENDAPAT LAIN, MAKA MOHON PUTUSAN YANG SEADIL- ADILNYA (*EX AEQUO ET BONO*);

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

- Bahwa memang benar penggugat telah menandatangani Akta Penyerahan Jaminan Secara Sukarela Sebagai Pembayaran Hutang No. 13 tertanggal 11 Mei 2020, dan Akta Kuasa Menjual No. 14 tertanggal 11 Mei 2020, keduanya dibuat dihadapan saya;
- Akta tersebut dibuat sesuai dengan prosedur dan sudah saya bacakan dihadapan penggugat beserta istrinya, setelah saya bacakan, penggugat beserta istrinya langsung menandatangani akta tersebut;

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

- Bahwa dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 46/2021, tanggal 24 mei 2021 telah dilakukan sesuai dengann peraturan perundang-undangan yang berlaku;

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

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa **Turut Tergugat III** menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan Penggugat kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat;





2. Bahwa Gugatan Penggugat **Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**, pihak-pihak yang seharusnya juga ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *aquo* adalah :

1. Hendrik Cahyono
2. Indra Hatta

Kedua nama tersebut haruslah diikutsertakan dalam perkara ini dikarenakan sebagai pemilik terakhir pada Sertipikat Hak Milik Nomor 5645/Kenten/2006.

3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat III ***Salah Alamat (Error in Persona)*** Karena **Turut Tergugat III tidak ada kaitannya dengan gugatan ini** karena gugatan yang diajukan oleh penggugat ini adalah gugatan wanprestasi dan ganti rugi antara Pengugat dan Tergugat. dalam pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria disebutkan bahwa ***"Memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, Badan Hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah"***. Jadi Penggugat memiliki kewajiban untuk menjaga dan memelihara tanah yang dimilikinya. Jika sertipikat hak milik dan objek *aquo* betul-betul dijaga dengan baik disertai dengan kehati-hatian penggugat dalam melakukan perbuatan hukum tentunya tidak akan ada kerugian yang akan dialami penggugat. Dari hal ini telah nyata bahwa penggugat tidak berhati-hati dan cermat dalam melakukan perbuatan hukum, Untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **Turut Tergugat III** mohon hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi di masukkan sebagai bagian dari pokok perkara;
2. Bahwa **Turut Tergugat III** menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan penggugat kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat;
3. Bahwa **segala proses yang berkaitan dengan Peralihan hak, Balik nama dan Perbuatan Hukum Lainnya dilakukan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku** yaitu Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan



Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah d

4. an Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### III. DALAM PETITUM

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutuskan dengan amarnya:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat III seluruhnya
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat III memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tanggal 15 September 2021 dan Para Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis tanggal 22 September 2021 dan untuk selengkapanya Replik dan Duplik tersebut terlampir dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan mengenai kompetensi relatif telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 5645 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin, yang tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P-1 ;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena Penggugat tidak dapat menunjukkan surat aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya mengenai kompetensi relatif telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit Nomor : 02 tanggal 14 Desember 2016, yang dibuat oleh Nurbaiti, S.H., sesuai aslinya diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit yang ditandatangani oleh Tjung Dji Kin dan Ruby Mesra, S.E pada tanggal 14 Desember 2016, sesuai aslinya diberi tanda T-2;



3. Fotocopy Addendum III (Ketiga) Perjanjian Kredit Nomor : 02 antara PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk dan Tjung Dji Kin, tanggal 14 Desember 2018, sesuai aslinya diberi tanda T-3;
4. Fotocopy Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit yang ditandatangani oleh Tjung Dji Kin dan Ruby Mesra, S.E pada tanggal 14 Desember 2018, sesuai aslinya diberi tanda T-4;
5. Fotocopy Addendum IV (Keempat) Perjanjian Kredit Nomor : 02 (Perpanjangan Fasilitas Kredit Sementara) antara PT. Bank BTPN, Tbk dan Tjung Dji Kin, tanggal 13 Desember 2019, sesuai aslinya diberi tanda T-5;
6. Fotocopy Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit yang ditandatangani oleh Tjung Dji Kin dan Ruby Mesra, S.E pada tanggal 1 Februari 2019, sesuai aslinya diberi tanda T-6;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak mengajukan bukti surat untuk membuktikan mengenai kewenangan relatif;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap Gugatan Penggugat ternyata di dalam Jawaban yang diajukan oleh Tergugat telah dikemukakan tentang Eksepsi mengenai kewenangan relatif, maka selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa adapun yang dikemukakan oleh Tergugat mengenai eksepsi kewenangan relatif tersebut yaitu Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Pangkalan Balai dikarenakan Pengadilan Negeri Pangkalan Balai tidak memiliki kewenangan mengadili perkara *a quo*, dengan alasan:

- Antara Penggugat dan Tergugat telah terdapat kesepakatan "Pilihan Hukum" berdasarkan Pasal 11 ayat (14) (Ketentuan Penutup) pada Syarat dan



Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK) yang menyatakan sebagai berikut: "Kecuali ditetapkan lain dalam Perjanjian Kredit, maka kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan..."

- SKUPK yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat dan Tergugat serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 02 tanggal 14 Desember 2016, sebagaimana yang dituangkan dalam Pasal 10 ayat 10.2 Jo. Addendum V (kelima) Perjanjian Kredit Nomor : 02 (Perpanjangan Fasilitas Kredit Sementara) tanggal 31 Januari 2020, sebagaimana yang dituangkan dalam Pasal 10 ayat 10.2 "Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari SKUPK (Syarat Ketentuan Umum Pemberian Kredit)...";

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan relatif tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Replik, yang pada pokoknya yaitu Tergugat telah keliru dengan mendalilkan jawaban dan eksepsinya dengan merujuk pada Perjanjian Kredit, oleh sebab objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah bukan terkait dengan Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat melainkan mengenai pembatalan atas jual beli yang dilakukan oleh Tergugat secara melawan hukum terkait dengan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kel. Kenten, Kec. Talang Kelapa, Kab. Banyuasin, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5645/Kenten seluas 1.903 m<sup>2</sup> (*seribu sembilan ratus tiga meter persegi*) atas nama Penggugat yang mana objek sengketa terletak di Kabupaten Banyuasin yang termasuk di dalam wilayah dan kewenangan dari Pengadilan Negeri Pangkalan Balai sehingga berlaku ketentuan pada Pasal 118 ayat (3) HIR mengenai gugatan diajukan dimana letak benda tidak bergerak (*forum rei sitae*). Maka dengan demikian, eksepsi kewenangan relatif yang didalilkan Tergugat harus dikesampingkan dan Pengadilan Negeri Pangkalan Balai berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dengan seksama Surat Gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, Replik Penggugat dan Duplik Tergugat, maka Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim memperhatikan fakta-fakta tersebut di atas, oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah saling mengikatkan diri pada Perjanjian Kredit No.2 tanggal 14 Desember 2016 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Nurbaiti, S.H. dengan beberapa kali addendum;
2. Bahwa untuk memenuhi syarat pemberian fasilitas kredit, Penggugat telah menjaminkan sejumlah jaminan kepada Tergugat yaitu:
  - Tanah dan Bangunan yang terletak di Kel. 15 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2558/15 Ilir seluas 96 m<sup>2</sup> (*sembilan puluh enam meter persegi*) atas nama PENGGUGAT;
  - Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. 15 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2559/15 Ilir seluas 91 m<sup>2</sup> (*sembilan puluh satu meter persegi*) atas nama PENGGUGAT;
  - Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. Kerten, Kec. Talang Kelapa, Kab. Banyuasin, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5645/Kerten seluas 1.903 m<sup>2</sup> (*seribu sembilan ratus tiga meter persegi*) atas nama PENGGUGAT;
  - Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. 16 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1551/16 Ilir seluas 108 m<sup>2</sup> (*seratus delapan meter persegi*) atas nama Ruby Mesra selaku Istri PENGGUGAT;
  - Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. 16 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1550/16 Ilir seluas 26 m<sup>2</sup> (*dua puluh enam meter persegi*) atas nama Ruby Mesra selaku Istri PENGGUGAT;
  - Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. 16 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1549/16 Ilir seluas 48 m<sup>2</sup> (*empat puluh delapan meter persegi*) atas nama Ruby Mesra selaku Istri PENGGUGAT;
  - Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. 16 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1548/16 Ilir seluas 51 m<sup>2</sup> (*lima puluh satu meter persegi*) atas nama Ruby Mesra selaku Istri PENGGUGAT;
  - Tanah dan bangunan yang terletak di Kel. 16 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik

Halaman 43 dari 50 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Pkb

#### 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)





(SHM) No. 1351/16 Ilir seluas 49 m<sup>2</sup> (*empat puluh sembilan meter persegi*) atas nama Ruby Mesra selaku Istri PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan mengenai eksepsi kompetensi relatif tersebut, Penggugat dan Tergugat telah mengajukan bukti permulaan yaitu bukti surat yaitu Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sedangkan Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-6. Terhadap bukti surat tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti surat yang relevan dengan perkara ini sedangkan yang tidak berkaitan akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sebelum lebih jauh mempertimbangkan mengenai kompetensi relatif, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan bentuk hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana yang diakui dan tidak disangkal yaitu Penggugat dan Tergugat telah saling mengikatkan diri pada Perjanjian Kredit No.2 tanggal 14 Desember 2016;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, sedangkan yang dimaksud dengan Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian uang (*vide* UU No.7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan). Dari rumusan tersebut, diketahui kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank sebagai Kreditur dan nasabah sebagai Debitur. Dalam perjanjian pinjam-meminjam, bank sebagai pemberi kredit percaya kepada nasabahnya dalam jangka waktu yang telah disepakati akan mengembalikan atau membayar lunas perihal uang yang dipinjam tersebut. Dari pengertian kredit diatas, pihak bank dan pihak lainnya diberikan hak untuk menentukan isi dan bentuk persetujuan dan kesepakatan berkaitan dengan pinjam-meminjam uang tersebut. Dengan demikian, menurut Majelis Hakim hal tersebut adalah merupakan domain privat dari pihak-pihak yang mengikatkan dirinya pada suatu kesepakatan atau persetujuan yang berkaitan dengan masalah kredit;

Menimbang, bahwa dengan demikian sehingga menurut Majelis Hakim, Perjanjian Kredit adalah suatu bentuk perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1313 KUHPerdara, yang berkaitan dengan Pasal 1320, Pasal 1321, Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat T-1 berupa Akta Perjanjian Kredit Nomor : 02 tanggal 14 Desember 2016, yang dibuat oleh Nurbaiti, S.H., maka didapatkan fakta Akta Perjanjian Kredit Nomor: 02 tersebut telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yaitu adanya dua pihak, dimana satu pihak yaitu Pihak Penggugat telah mengikatkan dirinya terhadap Pihak Tergugat. Demikian juga halnya dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, dimana Akta Perjanjian Kredit Nomor : 02 tersebut telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Adanya Kesepakatan dari Para Pihak;

Bahwa baik Penggugat maupun Tergugat telah menandatangani surat perjanjian kredit tersebut, dengan demikian kedua belah pihak telah mengikatkan diri dalam perikatan tersebut sehingga syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya telah terpenuhi dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut;

2. Kecakapan untuk membuat perikatan;

Bahwa Para Pihak dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut yaitu Yurike selaku Kreditur yang dalam hal ini adalah Tergugat lahir pada 12 Mei 1984 dan bekerja sebagai Area Business Leader PT Bank BTPN Cabang Palembang, sedangkan Tjung Dji Kin selaku Debitur yang dalam hal ini adalah Penggugat, lahir pada tanggal 10 Desember 1977 yang bekerja sebagai wiraswasta dan telah menikah dengan Ruby Mesra, S.E., dengan demikian kedua belah pihak telah cakap umur menurut ketentuan Undang-Undang untuk melakukan perbuatan hukum sendiri dan dalam persidangan tidak ada pihak yang membantah mengenai kecakapan salah satu pihak. Dengan demikian, syarat kecakapan telah terpenuhi dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut;

3. Sesuatu hal tertentu;

Bahwa di dalam Akta Perjanjian Kredit sebagai dalam bukti T-1 dengan jelas dan tegas disebutkan dalam hal apa kedua belah pihak melakukan perjanjian tersebut, yaitu Debitur dalam hal ini Penggugat telah mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat dan permohonan kredit tersebut telah disetujui oleh Tergugat. Dengan demikian, menurut Majelis Hakim syarat sesuatu hal tertentu telah terpenuhi dalam Akta Perjanjian Kredit dalam bukti T-1;

Halaman 45 dari 50 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Pkb



4. Suatu sebab yang halal;

Bahwa, pemberian kredit oleh Tergugat kepada Penggugat bukanlah sesuatu hal yang bertentangan dengan hukum merujuk pada pengertian Kredit dalam UU Perbankan diatas. Pemberian Kredit dari Tergugat kepada Penggugat juga bukanlah sesuatu hal yang tercela menurut hukum maupun rasa keadilan masyarakat, bahkan pemberian kredit oleh suatu Bank kepada masyarakat sangat membantu mengembangkan usaha yang dijalankan masyarakat. Dengan demikian, syarat suatu sebab yang halal telah terpenuhi dalam Akta Perjanjian Kredit sebagaimana dalam bukti T-1;

Menimbang, bahwa terhadap ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata, dimana menurut Majelis Hakim, dalam bukti surat T-1 disebutkan:

*“segera setelah akta ini Saya, Notaris bacakan kepada para penghadap, saksi-saksi, maka segera para penghadap, Saksi-saksi dan saya notaris menandatangani akta ini”*

Selanjutnya, dalam bukti T-2 sampai dengan T-6, Penggugat dan Tergugat juga membubuhkan paraf di setiap halaman dan menandatangani dokumen tersebut di akhir halaman. Dengan demikian, Majelis Hakim berkeyakinan baik Penggugat maupun Tergugat telah diberikan kesempatan yang sama untuk membaca dan memahami isi dari bukti surat T-1 sampai dengan T-6 tersebut yang didalamnya mengatur mengenai syarat-syarat kredit yang harus dipenuhi kedua belah pihak. Dengan demikian, Akta Perjanjian Kredit sebagaimana bukti surat T-1 tidak mengandung unsur kekhilafan atau dengan paksaan ataupun penipuan yang bertentangan dengan Pasal 1321 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan, Akta Perjanjian Kredit No: 02 sebagaimana dalam bukti surat T-1 adalah sumber dari hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi kewenangan relatif yang diajukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum diatas, hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat terjadi karena adanya Akta Perjanjian Kredit Nomor : 02 tanggal 14 Desember 2016, yang dibuat oleh Nurbaiti, S.H., yang dalam ketentuan Pasal 10.2 bukti surat T-1 tersebut diatur mengenai:



*“Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari SKUPK yang dibuat oleh BANK pada tanggal sembilanbelas Januari duaribu enambelas (19-01-2016) dengan Nomor Akta 05, yang dibuat secara Notariil di hadapan Notaris Mardiana Karlini Hutagalung, S.H. berkedudukan di Jakarta yang aslinya disimpan oleh Notaris tersebut diatas. Debitur dengan ini diberi kuasa oleh BANK untuk setiap waktu dan atas biaya sendiri mendapatkan Salinan SKUPK”*

Menimbang, bahwa SKUPK yang dimaksud dalam bukti surat **T-1** tersebut adalah SKUPK sebagaimana ada dalam bukti surat **T-2** berupa Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit yang ditandatangani oleh Tjung Dji Kin dan Ruby Mesra, S.E pada tanggal 14 Desember 2016, bukti surat **T-4** berupa Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit yang ditandatangani oleh Tjung Dji Kin dan Ruby Mesra, S.E pada tanggal 14 Desember 2018 dan bukti surat **T-6** berupa Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit yang ditandatangani oleh Tjung Dji Kin dan Ruby Mesra, S.E pada tanggal 1 Februari 2019, yaitu dalam Ketentuan Penutup Pasal 11 angka 14, diatur mengenai:

*“Kecuali ditetapkan lain dalam Perjanjian Kredit, maka kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepainteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Namun, tidak mengurangi hak dan wewenang BANK untuk memohon pelaksanaann (eksekusi) atau mengajukan tuntutan/gugatan hukum terhadap DEBITUR berdasarkan SKUPK ini dimuka pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia”*

Selanjutnya, dalam bukti surat **T-3** berupa Addendum III (Ketiga) Perjanjian Kredit Nomor : 02 antara PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk dan Tjung Dji Kin, tanggal 14 Desember 2018, yaitu mengenai ketentuan Lain-Lain dalam Pasal 9.2 diatur mengenai:

*“Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari SKUPK yang dibuat oleh BANK pada tanggal 06 Februari 2018 dengan Nomor Akta 01, yang dibuat secara Notariil di hadapan Notaris Mardiana Karlini Hutagalung, S.H., berkedudukan di Jakarta yang aslinya disimpan oleh Notaris tersebut diatas. DEBITUR dengan ini diberi kuasa oleh BANK untuk setiap waktu dan atas biaya sendiri mendapatkan Salinan SKUPK”*



Demikian pula dalam bukti surat **T-5** berupa Addendum IV (Keempat) Perjanjian Kredit Nomor : 02 (Perpanjangan Fasilitas Kredit Sementara) antara PT. Bank BTPN, Tbk dan Tjung Dji Kin, tanggal 13 Desember 2019, yang dalam ketentuan Lain-lain Pasal 10.2 diatur mengenai:

*“Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari SKUPK yang dibuat oleh BANK pada tanggal 01 Februari 2019 dengan Nomor Akta 05, yang dibuat secara Notaril di hadapan Notaris Hana Tresna Widjaja, S.H., berkedudukan di Jakarta Selatan yang aslinya disimpan oleh Notaris tersebut diatas. DEBITUR dengan ini diberi kuasa oleh BANK untuk setiap waktu dan atas biaya sendiri mendapatkan Salinan SKUPK”;*

Menimbang, terhadap eksepsi tersebut, Penggugat telah mengajukan replik untuk membantah mengenai eksepsi kompetensi relatif yaitu Penggugat tidak mempermasalahkan mengenai Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat melainkan mempermasalahkan perbuatan Tergugat yang telah menjual tanah milik Penggugat yang terletak di Kabupaten Banyuwasin. Dengan demikian, ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR mengenai gugatan diajukan dimana letak benda tidak bergera (*forum rei sitae*) yang berlaku terhadap perkara ini sehingga Pengadilan Negeri Pangkalan Balai berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 142 ayat (4) Rbg ditentukan *“jika telah dilakukan pilihan tempat tinggal dengan suatu akta, maka Penggugat dapat memajukan gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat pilihan itu”*. Berdasarkan ketentuan tersebut dan setelah memperhatikan Bukti T-1 sampai dengan T-6, Majelis Hakim berpendapat Penggugat dan Tergugat telah menghendaki adanya pilihan domisili hukum sebagaimana termaktub dalam bukti surat T-2, T-4 dan T-6 yaitu *“...kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan...”*. Dengan demikian, apa yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat tersebut merupakan Undang-Undang bagi kedua belah pihak (*vide* Pasal 1138 KUHPdata) sehingga harus ditaati dan dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Adapun Replik yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat mematahkan eksepsi kompetensi relatif yang diajukan Tergugat karena sebagaimana pertimbangan diatas, hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat timbul oleh karena adanya perikatan dalam Akta Perjanjian Kredit dalam bukti T-1. Oleh karena itu, dengan adanya pilihan





domisili hukum tersebut maka Pengadilan Negeri Pangkalan Balai tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian untuk menjaga kepastian hukum dan demi tuntasnya penyelesaian perkara yang diajukan oleh Pihak Penggugat dalam perkara *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat Eksepsi Tergugat mengenai kompetensi relatif cukup beralasan menurut hukum sehingga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Negeri Pangkalan Balai tidak berwenang mengadili perkara ini maka putusan yang dijatuhkan dianggap sebagai putusan akhir dan mengenai pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, oleh karena Pengadilan Negeri Pangkalan Balai tidak berwenang mengadili perkara ini, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 142 ayat (4) Rbg, 192 ayat (1) RBg, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI**

1. Mengabulkan eksepsi mengenai kompetensi relatif yang diajukan Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pangkalan Balai tidak berwenang mengadili perkara perdata nomor 17/Pdt.G/2021/PN Pkb
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.222.000,00 (satu juta dua ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Balai, pada hari Kamis tanggal 30 September 2021, oleh kami Silvi Ariani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Agewina, S.H. dan Ayu Cahyani Sirait, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pangkalan Balai Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Pkb tanggal 15 Juni 2021, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 6 Oktober 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, dengan dibantu Khoirul Munawar, S.T., S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pangkalan Balai dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Pangkalan Balai pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Agewina, S.H.

Silvi Ariani, S.H., M.H.

Ayu Cahyani Sirait, S.H.

Panitera Pengganti,

Khoirul Munawar, S.T., S.H., M.H.

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran / PNBP.....	:	Rp30.000,00;
2. Proses Perkara .....	:	Rp50.000,00;
3. Panggilan .....	:	Rp1.072.000,00;
4. PNBP Penyerahan Akta Panggilan.....	:	Rp50.000,00;
5. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
6. Materai .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp1.222.000,00;

( satu juta dua ratus dua puluh dua ribu rupiah )