



**PUTUSAN**  
**Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Cek Wanto Pandowo**, Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jl. T.Amir Hamzah LK IV No.B-30, Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Supesoni Mendrofa, S.H.**, dan **Seven Putra Darius Zebua, S.H.**, Masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada **Law Firm S A & Partners** yang berkantor di Jalan Merbabu Nomor : 35-D, Kelurahan Pusat Pasar, Kecamatan Medan Kota, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Juli 2022 dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : W2.U4/424/Hkm.00/VII/2022 tanggal 4 Juli 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. PT. Bank Central Asia Tbk Kantor Wilayah V Medan**, beralamat di JL. P. Diponegoro No. 15 Medan, Kel. Petisah Tengah, Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Medan**, beralamat di Jl. P. Diponegoro No. 30 A Medan, Kel. Madras Hulu, Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
- 3. Sutrisno, S.H., M.Kn**, beralamat di Jl. Delitua Km. 10 Delitua, Desa Deli Tua, Deli Tua, Kab. Deliserdang, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

*Halaman 1 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp*



Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 5 Juli 2022 dalam Register Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### I. Hubungan Hukum Para Pihak :

1. Bahwa **Penggugat** merupakan salah satu debitur atas kredit modal kerja atau bisnis dari **Tergugat I**, sebagaimana Akta Perjanjian Kredit nomor : 24 tertanggal 21 Januari 2016 yang dibuat dihadapan SUTRISNO, S.H, Mkn, Notaris di Kabupaten Deli Serdang (**Turut Tergugat I**) sebagaimana telah dirubah pada tanggal 20 Mei 2021 demikian berdasarkan surat PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT nomor : 0284/ADD/BKB/2021;
2. Bahwa terhadap Permohonan Kredit tersebut telah diberikan Hak Tanggungan berupa Jaminan Objek Yaitu :
  - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 14 seluas 1.102 M2 atas nama EDY SULAIMAN, yang terletak di Jalan Tusam nomor :1, Kota Medan, Kecamatan Medan Timur, Kelurahan Durian, Provinsi Sumatera Utara.
  - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 109 seluas 5.331 M2 atas nama SUY HIAN TINI dan Sertifikat Hak Milik nomor : 533 atas nama SUY HIAN TINI, yang terletak di Jalan Sidodadi nomor :39, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Deli Tua, Desa Deli tua, Provinsi Sumatera Utara.
  - c. Persediaan barang dagangan berupa bahan baku dan barang jadi Furniture yang terletak di jalan Pertahanan nomor : 111, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Patumbak, Desa Patumbak Kampung, Provinsi Sumatera Utara.
3. Bahwa adapun Fasilitas Kredit yang diberikan kepada Penggugat oleh Tergugat I adalah Fasilitas Kredit Lokal (rekening Koran) sebesar Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah).
4. Bahwa terhadap Fasilitas kredit tersebut pada awal Penandatanganan Perjanjian Kredit Penggugat telah beritikad baik dan tidak pernah mengalami masalah kredit atau penundaan pembayaran angsuran, hal itu Penggugat terus melakukan pembayaran kepada Tergugat I sampai pada bulan Februari 2022;

Halaman 2 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



5. Bahwa oleh karena dampak Pandemi Covid-19 yang telah melanda seluruh dunia termasuk Indonesia, telah menyebabkan Penggugat mengalami penurunan omzet atas bisnis yang dijalankan, sehingga Penggugat mengalami kesulitan untuk memenuhi atau melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I, oleh karenanya Penggugat melakukan penundaan pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat I;
6. Bahwa oleh karena keadaan tersebut, Penggugat telah mengajukan beberapa kali perpanjangan masa Kredit kepada Tergugat I, hal itu sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Republik Indonesia No. 17/POJK.03/2021 yang isinya memperpanjang masa pemberlakuan Restrukturisasi terhadap usaha yang dilanda Pandemi Covid-19 yang diperpanjang berlakunya sampai **31 Maret 2023** (Pasal 10), permohonan penundaan tersebut juga diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No.7 tahun 2005 tentang Restrukturisasi kredit ( yang mana peraturan ini masih tetap berlaku) Pasal 1 angka 25 yang menyebutkan "Sebagai upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan memenuhi kewajibannya Bank melakukan antara lain melalui usaha:
  - a) Perpanjangan jangka waktu kredit
  - b) Penurunan suku bunga kredit
  - c) Penghapusan tunggakan bunga kredit
  - d) Pengurangan tunggakan pokok kredit
  - e) Penambahan fasilitas kredit
  - f) Dan atau konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.
7. Bahwa pada tanggal 06 Mei 2021 Tergugat I telah mengabulkan Permohonan Restrukturisasi Penggugat sebagaimana yang dimaksud pada SURAT PEMBERITAHUAN PEMBERIAN KREDIT (SPPK) nomor : 0667/BKB/SPPK/2021 yang berbunyi sebagai berikut :

Fasilitas Kredit Lokal ( rekening Koran) sebesar Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) yang di **Diperpanjang selama 1 (satu) tahun dari tanggal 12 Mei 2021 dan akan berakhir pada tanggal 12 Mei 2022**, demikian berdasarkan Surat Pemberitahuan Perpanjangan jangka waktu kredit (SPPJ) nomor : 0727/BKB/SPPJ/2021 tertanggal 20 Mei 2021;
8. Bahwa Perpanjangan jangka waktu kredit tersebut itu juga telah dilakukan perubahan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana yang dimaksud dalam surat PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT nomor : 0284/ADD/BKB/2021 tertanggal 20 Mei 2021;



9. Bahwa oleh karena kondisi Pandemi Covid-19 masih belum berakhir, maka kegiatan bisnis atau usaha Penggugat juga terkendala, sehingga hal tersebut menyebabkan pembayaran angsuran kredit Penggugat masih terkendala. Akan tetapi meski demikian, Penggugat masih memiliki itikad baik untuk menjalankan kewajiban atau melunasi Angsuran Kredit kepada Tergugat I, itikad baik Penggugat tersebut terbukti pada **tanggal 27 April 2022** dikirimkan surat permohonan kepada Tergugat I perihal **Permohonan**, dan pada **tanggal 18 Mei 2022** Penggugat kembali mengirimkan surat kepada Tergugat I yaitu sebagaimana surat tertulis **nomor : 016/CBM-SK/VI/2022**.
10. Bahwa terhadap surat permohonan yang diajukan Penggugat tersebut, maka pada tanggal 20 Mei 2022 Tergugat I mengirimkan jawaban atas permohonan Penggugat tersebut melalui surat nomor : 1190/L/RPK/2022 perihal Tanggapan Permohonan Pelunasan Kredit PT.Cahaya Bintang Medan (Penggugat) & Cek Wanto Pandowo yang pada pokoknya menolak itikad baik atas permohonan pelunasan kredit yang diajukan oleh Penggugat tersebut;
11. Bahwa Penggugat kembali mengirimkan surat kepada Tergugat I tertanggal 8 Juni 2022 dengan no. 019/CBM-SK/VI/2022, Perihal : Permohonan Pelunasan Kredit. Kemudian pada tanggal 24 Juni 2022 Penggugat kembali mengirimkan surat kepada Tergugat I Perihal : Menindak Lanjuti Surat Yang disampaikan Tergugat I No. 1529/L/RPK/2022 tertanggal 23 Juni 2022. Namun itikad baik Penggugat tersebut pada dasarnya Tergugat I tetap menolak permohonan tersebut sebagaimana dalam suratnya tertanggal 27 Juni 2022 dengan No. 1570/L/RPK/2022, Perihal : Surat tanggapan atas surat Penggugat tertanggal 8 Juni 2022 dan Surat Penggugat tertanggal 24 Juni 2022;
12. Bahwa selanjutnya pada tanggal 27 Juni 2022 (hari dan tanggal yang sama dengan jawaban Permohonan Penggugat), Tergugat I mengirimkan surat kepada Penggugat dengan No. 1555/L/RPK/2022, Perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi;

## II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I

1. Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang telah mengirimkan surat tertanggal 27 Juni 2022 dengan No. 1555/L/RPK/2022, Perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi adalah merupakan tindakan atau perbuatan yang melanggar hukum karena telah mengabaikan hak-hak dari pada Penggugat;

Halaman 4 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa mengacu dari perubahan perjanjian kredit tanggal 20 Mei 2021 sebagaimana dalam SURAT PEMBERITAHUAN PERPANJANGAN JANGKA WAKTU (SPPJ) nomor : 0727/BKB/SPPJ/2021 dan pada saat itu juga telah dilakukan perubahan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana yang dimaksud dalam surat PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT nomor : 0279/ADD/BKB/2021 tertanggal 20 Mei 2021, yang mana antara Penggugat dengan Tergugat I telah bersepakat untuk memperpanjang jangka waktu pelunasan kredit sampai pada tanggal 12 Mei 2022;
3. Bahwa oleh karena jangka waktu jatuh tempo pelunasan kredit Penggugat pada tanggal 12 Mei 2022 sebagaimana tertera pada poin diatas, jelas secara yuridiksi Penggugat masih belum dinyatakan wanprestasi ataupun ingkar janji sebagaimana dimaksud pada **Pasal 1238 KUHPerdara** yang menyebutkan 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, dan **Pasal 1763 KUHPerdara** dipertegas bahwa **penerima pinjaman wajib mengembalikan pinjaman dalam jumlah dan keadaan yang sama pada waktu yang diperjanjikan**;
4. Bahwa sebelum perpanjangan jangka waktu kredit berakhir (12 Mei 2022), **Tergugat I telah mengajukan Permohonan Pra Lelang kepada PT. Balai Lelang Surya sebagaimana surat Perintah Kerja (SPK) No. 1562/LLG/RPK/2022 tertanggal 28 April 2022**, hal tersebut diketahui oleh Penggugat atas surat yang dikirimkan oleh PT. Balai Lelang Surya sebagaimana suratnya dengan No. 222/DOC/BLS/V/2022 tertanggal 18 Mei 2022, Perihal : Konfirmasi Aset Jaminan dan Pemberitahuan Pelaksanaan Kegiatan Pra Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
5. Bahwa tindakan atau perbuatan Tergugat I yang telah mengajukan permohonan Pra Lelang kepada PT. Balai Lelang Surya tertanggal 28 April 2022 sebelum jatuh tempo jangka waktu pelunasan kredit tertanggal 12 Mei 2022 adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena tidak dikonfirmasi sebelumnya kepada Penggugat serta masih dalam tenggang waktu dalam perjanjian kredit;
6. Bahwa bilamana tenggang waktu pelunasan kredit telah berakhir yaitu 12 Mei 2022, seharusnya Tergugat I memanggil atau mengirimkan undangan kepada Penggugat guna membicarakan atau memediasi tentang kelanjutan

Halaman 5 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



dari pada pelunasan kredit, namun hal itu tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I, demikian juga atas hal tersebut Tergugat I tidak pernah memberikan peringatan untuk dilakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan;

7. Bahwa seharusnya sebelum Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II, semestinya Tergugat I menyampaikan peringatan secara patut kepada Penggugat yang mengalami kredit macet yang harus dibuktikan dengan surat Peringatan I, Peringatan II, dan Peringatan Ke-III untuk dinilai apakah ada keadaan memaksa (*overmacht*) atau ada hal lain yang menjadikan Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya, nyatanya surat Peringatan tersebut tidak pernah sama sekali di sampaikan oleh Tergugat I;

### **III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I DAN TERGUGAT II**

1. Bahwa atas perbuatan **Tergugat I** yang telah mengirimkan surat tertanggal 27 Juni 2022 dengan No. 1555/L/RPK/2022, Perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi, kemudian Penggugat mengetahui dalam isi surat tersebut bahwasannya terhadap objek Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit tersebut telah ditetapkan jadwal lelang **oleh Tergugat II**, hal tersebut sama sekali belum diberitahukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat;
2. Bahwa pelaksanaan pengumuman lelang yang dilakukan Tergugat I telah melanggar **Asas-Asas Kebebasan Berkontrak** antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana sesungguhnya diberikan kesempatan dan kebebasan bagi Penggugat untuk menentukan apakah masih sanggup melunasi kewajiban pelunasan kredit atau dilakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan;
3. Bahwa pelaksanaan pengumuman lelang sesungguhnya dilakukan berdasarkan **asas Keadilan**, yang artinya bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual (Tergugat I). Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi atau lelang terhadap objek hak tanggungan, Tergugat I tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak Penggugat.
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat ditarik suatu kesimpulan atas tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang pada

*Halaman 6 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp*



dasarnya telah melanggar ketentuan dalam perjanjian Kredit tentang perubahan perpanjangan jangka waktu jatuh tempo pelunasan kredit yaitu pada tanggal 12 Mei 2022, sementara Tergugat I telah mengajukan permohonan Pra Lelang kepada PT. Balai Lelang Surya tertanggal 28 April 2022, sehingga tindakan atau perbuatan Tergugat I tersebut adalah bertentangan dengan asas **kebebasan berkontrak**, dan asas **pacta sunt servanda** serta asas keadilan dalam pelaksanaan lelang;

5. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat berupa terganggunya kegiatan bisnis penggugat yang seharusnya dapat memberikan keuntungan. Oleh karenanya perbuatan yang dilakukan Tergugat I tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “ ***Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut***”;
6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan Gugatan Penggugat di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk mengabulkan Gugatan Penggugat dan sudikiranya memeriksa, memutus dan mengadili Gugatan ini serta memanggil para pihak terkait dalam perkara ini agar hadir pada persidangan pada hari dan tanggal yang di tetapkan seraya mohon putusan sebagai berikut:

## **PETITUM**

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil yang penggugat sampaikan diatas, maka dengan ini kami memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Cq. Yang mulia majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk berkenan memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan pengumuman lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak memenuhi prosedur dan **cacat hukum** sehingga batal demi hukum atau setidaknya **tidak memilik kekuatan hukum yang mengikat**;
4. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 14 seluas 1.102 M2 atas nama Edy Sulaiman, yang terletak di Jalan Tusam nomor :1, Kota Medan, Kecamatan Medan Timur, Kelurahan Durian, Provinsi Sumatera Utara.
  - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 109 seluas 5.331 M2 atas nama SUY HIAN TINI dan Sertifikat Hak Milik nomor : 533 atas nama SUY HIAN TINI, yang terletak di Jalan Sidodadi nomor :39, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Deli Tua, Desa Deli tua, Provinsi Sumatera Utara.
  - c. Persediaan barang dagangan berupa bahan baku dan barang jadi Furniture yang terletak di jalan Pertahanan nomor : 111, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Patumbak, Desa Patumbak Kampung, Provinsi Sumatera Utara.
5. Menyatakan Akta Perjanjian Kredit nomor : 24 tertanggal 21 Januari 2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat adalah sah menurut hukum;
  6. Menyatakan PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT nomor : 0284/ADD/BKB/2021 tertanggal 20 Mei 2021 adalah sah menurut hukum;
  7. Menyatakan menurut hukum dengan dibatalkan pelaksanaan pengumuman lelang maka segala akibat hukum yang timbul batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
  8. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
  9. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat di laksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bijvoor raad*) walapun ada upaya hukum banding, dan Kasasi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;
  10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Cq. Majelis Hakim yang Memeriksa, Memutus dan mengadili perkara ini berpendapat lain, "**Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya (ex aequo et bono).**"

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk **Penggugat** hadir kuasanya Supesoni Mendrofa, S.H., dan Seven Putra Darius Zebua, S.H., **Tergugat I** hadir kuasanya Ali Leonardi N., S.H., S.E., MBA., M.H., Pramudya Eka W. Tarigan, S.H., M.H., Budi D. Simanungkalit, S.H., M.H., James Hans Fransicus, S.H., Para Advocate dari Ali Leonardi N., S.H., S.E., MBA., M.H., & Associates, yang berkantor di Jalan Prof. H.M. Yamin, S.H., No. 41-B, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2022 dan telah

Halaman 8 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : W2.U4/514/Hkm.00/VIII/2022 tanggal 9 Agustus 2022, **Tergugat II** hadir Kuasa Substitusi yaitu Agung Prasetya, S.H., jabatan Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Medan, berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Kewang (KPKNL) Medan, alamat Gedung Keuangan Negara (GKN) Unit II Lantai 2, Jalan Pangeran Diponegoro No. 30-A Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2022 dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dalam Nomor W2.U4/567/Hkm.00/VIII/2022 tanggal 30 Agustus 2022, **Turut Tergugat** tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp, tanggal 15 Juli 2022, tanggal 21 Juli 2022 dan tanggal 11 Agustus 2022;

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 Erwinson Nababan, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## **I. DALAM KOMPENSI :**

### **A. DALAM EKSEPSI.**

#### **1. TENTANG GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL),**

- 1) Bahwa sebagaimana Posita Gugatan Penggugat pada poin 5 halaman 3 dinyatakan bahwa Penggugat mengalami penurunan omzet dikarenakan dampak dari Pandemi Covid 19 sehingga Penggugat tidak menjalankan kewajibannya untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat I.
- 2) Bahwa sebagaimana Posita Gugatan Penggugat pada poin 9 halaman 4 bahwa Penggugat masih belum melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat I sehingga Penggugat mengirimkan surat tertanggal 18 Mei 2022 Nomor: 016/CBM-SK/V/2022 Perihal: Kredit Modal Kerja Debitur PT Cahaya Bintang Medan, Tbk;
- 3) Bahwa sebagaimana Posita Gugatan Penggugat pada poin 10 halaman 7-8 yang kami kutip “ *bahwa terhadap surat permohonan yang diajukan*

*Halaman 9 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tersebut, maka pada tanggal 20 Mei 2022 Tergugat I mengirimkan jawaban atas permohonan Penggugat tersebut melalui surat nomor:1190/L/RPK/2022 perihal Tanggapan Permohonan Pelunasan PT Cahaya Bintang Medan (Penggugat) & Cek Wanto Pandodo, yang pada pokoknya menolak itikad baik atas permohonan pelunasan kredit yang diajukan oleh Penggugat tersebut”;

- 4) Bahwa sebagaimana Posita Gugatan Penggugat pada poin 11 halaman 8 yang kami kutip “ bahwa Penggugat kembali mengirimkan surat kepada Tergugat I tertanggal 8 juni 2022 dengan No.019/CBM-SK/VI/2022, Perihal; Permohonan pelunasan kredit. Kemudian pada tanggal 24 juni 2022 Penggugat kembali mengirimkan surat kepada Tergugat I dengan No.026/CBM-SK/VI/2022, Perihal; Menindaklanjuti surat No. 1529/L/RPK/2022 tanggal 23 Juni 2022, namun itikad baik Penggugat tersebut pada dasarnya Tergugat I tetap menolak permohonan tersebut sebagaimana dalam suratnya tertanggal 27 juni 2022 dengan No.1570/L/RPK/2022, Perihal: Surat Tanggapan atas Surat tanggal 08 Juni 2022 dan 24 Juni 2022”;
- 5) Bahwa sebagaimana Posita Gugatan Penggugat pada poin 4 dan 5 halaman 6, Penggugat keberatan terhadap perbuatan Pra Lelang oleh PT. Balai Lelang Surya atas permintaan Tergugat I. Dapat kami infokan bahwa permohonan Pra Lelang yang dilakukan oleh PT Balai Lelang Surya merupakan bentuk pemberitahuan kepada Penggugat bahwa PT Balai Lelang Surya telah ditunjuk oleh Tergugat I untuk melaksanakan lelang atas agunan Penggugat yang ditandai dengan munculnya Surat Perintah Kerja Nomor: 1562/LLG/RPK/2022 tertanggal 28 April 2022;
- 6). Bahwa sebagaimana Posita Gugatan Penggugat pada poin 8, 9,10 dan 11 halaman 4 dan 5, dimana Penggugat melakukan permohonan pengajuan pelunasan utang kepada Tergugat I. Namun dengan segala pertimbangannya maka melalui surat nomor: 1570/L/RPK/2022 tanggal 27 Juni 2022 menyatakan belum dapat menyetujui penawaran yang diajukan oleh Penggugat;
- 6) Bahwa sesuai posita gugatan Penggugat Poin 5,6, dan 9 halaman 3-4 Penggugat telah mengakui bahwa **Penggugat telah lalai dan ingkar janji melaksanakan Isi Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat** sehingga pengakuan demikian merupakan bukti yang sempurna (Vide Pasal 1925 Jo 1926 KUHPerdara) dan dapat disahkan sebagai perbuatan ingkar janji/Wanprestasi Vide Pasal 1238 KUHPerdara, yang

Halaman 10 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



telah menimbulkan kerugian pada Tergugat, sehingga Penggugat wajib mengganti kerugian berupa bunga dan denda kepada Tergugat **Vide Pasal 1243 KUHPerdara;**

- 7) Bahwa jika membaca dan mencermati dalil Posita gugatan Penggugat satu persatu jelas kabur, karena gugatan Penggugat diajukan apakah karena alasan pelunasan kredit ditolak atau pelaksanaan lelang yang bertentangan dengan ketentuan hukum? Sehingga gugatan Penggugat **tidak terang /tidak jelas (onduidelijk) atau kabur,** sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan;
- 8) Bahwa berdasarkan fakta dan argumentasi hukum diatas, dimana gugatan Penggugat jelas tidak terang /tidak jelas, (*onduidelijk*) atau kabur, sehingga bertentangan dengan **Putusan Mahkamah Agung Tanggal 21 November 1970 Nomor 492 K/Sip/1970** sehingga Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk Verklaard**) ;  
**2. TENTANG KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**
- 9) Bahwa sebagaimana Posita Gugatan Penggugat pada poin 4 dan 5 halaman 6, Penggugat keberatan terhadap perbuatan Pra Lelang oleh PT. Balai Lelang Surya atas permintaan Tergugat I, namun dalam perkara aquo, Penggugat tidak menarik/mengikutsertakan PT. Balai Lelang Surya sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo;
- 10) Bahwa untuk kelengkapan pihak, agar suatu gugatan menjadi lebih sempurna dalam perkara aquo, **maka Penggugat seharusnya menarik dan atau mengikutsertakan PT Balai Lelang Surya** sebagai pihak dalam perkara a quo;
- 11) Bahwa sesuai ***Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 Jourisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 1424.K/Sip/ 1975 tanggal 8 Juni 1976*** disebutkan **“Gugatan tidak dapat diterima karena adanya kesalahan pihak-pihak yang seharusnya ikut digugat tetapi tidak digugat;**
- 12) Bahwa sesuai dengan ***Yurisprudensi MARI No.821 K/Sip/1974/Jo No.365 K/Sip/1972 tanggal 30 September 1972,*** **setiap pihak yang terlibat dalam perbuatan yang merugikan orang lain haruslah diikutsertakan sebagai pihak Tergugat atau subjek hukum dalam suatu perkara perdata;**
- 13) Bahwa berdasarkan alasan diatas, gugatan Penggugat **kurang pihak,** maka gugatan Penggugat yang demikian tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, sehingga sesuai **Yurisprudensi MARI No.447 K/Sip/1976**



tanggal 20 Oktober 1976, gugatan yang tidak sempurna menurut ketentuan hukum acara karena adanya kekeliruan harus **dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)**;

**B. DALAM POKOK PERKARA.**

3. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi secara Mutatis-mutandis mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini dan tidak perlu diulangi lagi ;

4. Bahwa Tergugat I dengan tegas membantah dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dalam Jawaban Tergugat dibawah ini ;

• **Tentang hubungan Hukum Penggugat dengan Tergugat I**

1) Bahwa benar Penggugat adalah Nasabah (Debitur) pada Bank Tergugat I melalui Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I yakni sebagai berikut: Perjanjian Kredit Nomor: 38315043 tanggal 15 Oktober 2015 *Jis* Perubahannya **Perjanjian Kredit Nomor: 43 tertanggal 21 Januari 2016 *Jis* Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 27 Tanggal 15 Juni 2016 *Jis* Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 47 Tanggal 13 Februari 2017 *Jis* Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 0059/ADD/BKB/2018 tanggal 19 Januari 2018 *Jis* Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 0465/ADD/BKB/2018 tanggal 16 Juli 2018 *Jis* Perubahan *Jis* Perjanjian Kredit Nomor: 37 tanggal 12 Februari 2019 *Jis* Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 53 tanggal 17 September 2019 *Jis* Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 7 tanggal 11 Mei 2020 *Jis* Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 0284ADD/BKB/2021 Tertanggal 20 Mei 2021;**

2) Bahwa adapun Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana Perjanjian Kredit adalah Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) dengan jumlah Pagu Kredit tidak melebihi Rp. 15.000.000.000,- (lima belas miliar rupiah);

3) Bahwa adapun **Agunan/Jaminan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk menjamin pelunasan kembali Utang** adalah sebagai berikut :

5. Sebidang tanah seluas 1.102 M2 sebagaimana **Sertifikat Hak Milik (SHM) No.14** terdaftar atas nama EDDY SULAIMAN, terletak di Jl. Tusam Nomor 1, Kelurahan Durian, Kecamatan Medan Timur, Kotamadya Medan, Provinsi Sumatera Utara;\_

6. Sebidang tanah seluas 5.331 M2 sebagaimana **Sertifikat Hak Milik (SHM) No.109** terdaftar atas nama SUY HIAN TINI dan **Sertipikat Hak**



Milik (SHM) No.533 terdaftar atas nama SUI HIAN TINI, terletak di JL.Sidodadi No.39, Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;

- 4) Bahwa terhadap Agunan/Jaminan berupa ;
- **Sertifikat Hak Milik (SHM) No.14,** Telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan **Nomor; 06691 tanggal 22 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 299/2019 tanggal 08 Oktober 2019 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Hendry Tjong, S.H.**
  - **Sertifikat Hak Milik (SHM) No.109,** Telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan **Nomor; 6470 tanggal 29 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1052/2019 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sutrisno, S.H., M.Kn.**
  - **Sertifikat Hak Milik (SHM) No.533,** Telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan **Nomor; 6470 tanggal 29 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1053/2019 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sutrisno, S.H., M.Kn.**
- 5) Bahwa penandatanganan Akta Perjanjian Kredit dan perubahannya yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni **Pasal 1320 KUHPdata** yakni untuk sahnya persetujuan persetujuan diperlukan empat syarat yaitu :
1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  3. Suatu hal tertentu;
  4. Suatu sebab yang halal.
- Jo Pasal 1338 KUHPdata yang mengatakan** "*Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya*, sehingga penyerahan Agunan/Jaminan oleh Penggugat kepada Tergugat I sudah sah dan mengikat dan Perjanjian Kredit tersebut sah secara hukum dan apa yang disepakati di dalam Perjanjian Kredit tersebut mengikat dan harus dilaksanakan oleh Penggugat dan Tergugat I;
- 6) Bahwa masalah kredit Penggugat muncul setelah Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sehingga pada bulan April 2020 Penggugat memohon Restrukturisasi kepada Tergugat I, atas permohonan tersebut



Tergugat I telah memberikan Restrukturisasi I pada Penggugat dengan memberikan Penurunan dan pemotongan bunga dari 10,25 % menjadi 9 % sebagaimana yang tercantum pada **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 7 tanggal 11 Mei 2020;**

- 7) Bahwa pada bulan Juli 2021 Penggugat sudah menunggak pembayaran kewajibannya sebagaimana Perjanjian Kredit, sehingga Tergugat I melayangkan Surat Teguran Pertama kepada Penggugat dan ditindaklanjuti dengan surat Teguran kedua' kemudian Penggugat ada melakukan pembayaran namun tidak sesuai dengan jumlah kewajibannya sebagaimana Perjanjian kredit, sehingga kemudian Tergugat I kembali melayangkan surat peringatan Pertama sampai Surat Peringatan ketiga sebagaimana surat Teguran dan Surat Peringatan dibawah ini;
- 8) Bahwa adapun Surat Teguran dan Surat Peringatan kepada Penggugat sebagai berikut;
  - Surat Teguran Pertama sebagaimana Surat Tergugat I Nomor;047B/EXT/SBK-V/MDN/2021 tertanggal 24 Agustus 2021;
  - Surat Teguran Kedua sebagaimana Surat Tergugat I Nomor;051/EXT/SBK-V/MDN/2021 tertanggal 22 September 2021;
- 9) Bahwa kemudian Tergugat I Kembali melayangkan Surat Peringatan terhadap Penggugat, yakni;

7. Surat Peringatan I (Pertama) Nomor; 072/EXT/SBK-V/MDN/2021 Tertanggal 22 November 2021 dengan outstanding utang yang harus segera diselesaikan debitur per tanggal 22 November 2021 yaitu:

- Pokok	: Rp. 14.999.960.000,00
- Bunga	: Rp. 187.499.172,75
- Denda	: Rp. 2.925.923,69
- Sub total	: Rp. 15.190.385.096,44;

8. Surat Peringatan II (Kedua) Nomor; 076A/EXT/SBK-V/MDN/2021 Tertanggal 23 Desember 2021 dengan outstanding utang yang harus segera diselesaikan debitur per tanggal 04 Januari 2022 yaitu:

- Pokok	: Rp. 14.999.960.000,00
- Bunga	: Rp. 226.249.069,48
- Denda	: Rp. 4.646.228,74
- Sub total	: Rp. 15.230.885.298,22
- Bunga yang ditanggungkan	: Rp. 562.872.670,57
- Total	: Rp. 15.793.727.968,79;



9. Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor; 006/EXT/SBK-V/MDN/2022 Tertanggal 13 Januari 2022 dengan outstanding utang yang harus segera diselesaikan debitur per tanggal 24 Januari 2022 yaitu:

- Pokok	: Rp. 14.999.960.000,00
- Bunga	: Rp. 252.498.999,51
- Denda	: Rp. 5.446.850,52
- Sub total	: Rp. 15.257.905.850,03
- Bunga yang ditanggungkan	: Rp. 597.872.577,19
- Total	: Rp. 15.855.778.427,22;

10) Bahwa pada Januari 2022 Penggugat kembali menunggak pembayaran kewajibannya kepada Tergugat I sesuai dengan Perjanjian Kredit dimana pada tanggal 19 Januari 2022 Penggugat menginformasikan kepada Tergugat I bahwa Penggugat (i.c. Debitur) tidak sanggup lagi melakukan pembayaran bunga atas pinjaman debitur dan pembayaran kewajiban Penggugat kepada Tergugat I terakhir pada Februari 2022. Namun pembayaran diatas hanya pembayaran Bunga saja dan sejak itu tidak ada lagi pembayaran sampai dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan;

11) Bahwa pada tanggal 18 Maret 2022 Tergugat I melakukan Meeting Online dengan Penggugat (i.c. Debitur) dimana Penggugat masih mengupayakan menjual agunan namun belum ada pembeli dan Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat jika belum ada penyelesaian kewajiban, maka Tergugat I secara paralel akan melakukan pengajuan lelang terhadap agunan, namun Tergugat I tetap membuka ruang bagi Penggugat untk menjual agunan diluar lelang;

12) Bahwa pada tanggal 27 April 2022 Penggugat mengirimkan surat dan mengajukan Restrukturisasi dengan permohonan sebagai berikut;

- Pengurangan suku bunga,
- Penghapusan bunga tunggakan dan denda bunga tunggakan,
- Permohonan Perpanjangan waktu penyelesaian Kredit
- Dan terhadap permohonan Penggugat tersebut Pihak Tergugat I belum dapat menyetujuinya sebagaimana surat balasan dari Tergugat I tanggal 12 Mei 2022 Nomor: 1040/L/RPK/2022;

13) Bahwa pada tanggal 12 Mei 2022 Penggugat datang ke kantor Tergugat I bersama calon Investor yang berniat untuk melakukan pelunasan atas utang Penggugat, namun calon Investor hanya bersedia melunasi utang Penggugat sebesar Rp.55.000.000.000,- (lima puluh lima miliar), sedangkan akumulasi Utang Pokok Penggugat sebesar Rp.



87.000.000.000,- (delapan puluh tujuh miliar rupiah), sehingga terdapat selisih Rp. 32.000.000.000,- (tiga puluh dua miliar rupiah) jika Tergugat I setuju, maka uang sebesar Rp.55.000.000.000,- (lima puluh lima miliar), akan disetorkan pada akhir bulan Mei 2022 atau paling telat awal Juni 2022, sebagaimana surat Permohonan Penggugat tertanggal 18 Mei 2022 Nomor: 016/CBM-SK/V/2022;

14) Bahwa menanggapi surat Penggugat tanggal 18 Mei 2022 Nomor: 016/CBM-SK/V/2022 tersebut, Tergugat I mengirimkan tanggapan berupa surat tertanggal 20 Mei 2022 Nomor: 1190/L/RPK/2022 Perihal: Tanggapan Permohonan Pelunasan PT Cahaya Bintang Medan & Cek Wanto Pandowo, dimana atas surat permohonan Penggugat tersebut Tergugat I menyampaikan belum dapat menyetujui permohonan Penggugat, sekaligus juga Tergugat I menginformasikan ke Penggugat (i.c. Debitur) bahwa

- o Lelang eksekusi agunan dapat dibatalkan jika debitur melakukan pembayaran minimal sebesar Rp.87 M secara sekaligus yang akan dialokasikan seluruhnya untuk pembayaran/pelunasan utang pokok paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum lelang dilaksanakan.
- o Setelah seluruh pembayaran diterima oleh BCA, maka BCA akan menghapuskan sisa pinjaman berupa seluruh bunga dan denda berjalan tidak akan ditagih kepada debitur.

15) Bahwa pada tanggal 30 Mei 2022 Penggugat mendatangi kantor Pusat Tergugat I untuk kembali membicarakan mengenai penyelesaian kredit Penggugat. Bahwa Tergugat I menginfokan kepada Penggugat, untuk nominal penyelesaian yang akan diajukan adalah sebesar Rp. 87 M (sesuai surat tertanggal 20 Mei 2022 Nomor: 1190/L/RPK/2022 Perihal: Tanggapan Permohonan Pelunasan PT Cahaya Bintang Medan & Cek Wanto Pandowo) dan pembayaran tersebut diupayakan maksimal pada tanggal 08 Juni 2022. Tergugat I menyampaikan bahwa secara paralel akan dilakukan penyelesaian sesuai prosedur (lelang) selama pembayaran belum dilakukan oleh Penggugat.;

16) Bahwa pada tanggal 08 Juni 2022, Penggugat (i.c. Debitur) mengirimkan surat ke Tergugat I Nomor: 019/CBM-SK/VI/2022 perihal: Permohonan Pengajuan Pelunasan. Berdasarkan surat tersebut, Penggugat menawarkan penyelesaian kredit dengan cara pelunasan secara bertahap dengan plafon sebesar Rp. 87 M dengan jangka waktu 18 bulan atau pelunasan sekaligus sebesar Rp. 75 M;

*Halaman 16 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 17) Bahwa Pada tanggal 27 Juni 2022, Tergugat I mengirimkan surat ke Penggugat Nomor: 1570/L/RPK/2022 perihal: Surat Tanggapan atas Surat tanggal 08 Juni dan 24 Juni 2022, yang pada intinya menyampaikan bahwa:
- Tergugat I belum menyetujui permohonan debitur dan menginformasikan bahwa penyelesaian yang diajukan ke Direksi sebesar Rp. 87 M secara sekaligus maksimal 08 Juni 2022.
  - Penggugat masih bisa melakukan pelunasan Utang dan biaya batal lelang paling lambat 3 hari kerja sebelum lelang dilaksanakan (Tanggal lelang yang ditetapkan KPKNL adalah di tanggal 05 Juli 2022)
  - menginformasikan ke penggugat I bahwa penilaian ulang agunan atas persediaan akan dilakukan oleh KJPP yang ditunjuk oleh Tergugat I pada bulan Juni 2022 Tergugat I paralel akan tetap melaksanakan proses penyelesaian utang sesuai ketentuan yang berlaku;
- 18) Bahwa Penggugat sudah kurang lancar melaksanakan kewajiban pembayarannya sejak Agustus 2021 dan pembayarannya sudah macet sejak tanggal 31 Januari 2022 sebagaimana Perjanjian Kredit, sehingga Perbuatan Penggugat dapat disqualifikasi sebagai **perbuatan ingkar janji/Wanprestasi Vide Pasal 1238 KUHPerdara**, yang telah menimbulkan kerugian pada Tergugat I, sehingga Penggugat wajib mengganti kerugian berupa bunga dan denda kepada Tergugat I **Vide Pasal 1243 KUHPerdara**;
- 19) Bahwa pengakuan Penggugat pada Posita gugatan Penggugat poin 5 halaman 3 dan poin 9 halaman 4 merupakan bukti yang sempurna bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji terhadap kewajibannya sebagaimana maksud dari Pasal 1925 dan Pasal 1926 KUHPerdara” yakni;
- Pasal 1925 KUHPerdara : ***“Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantara seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu”;***
- Pasal 1926 KUHPerdara : ***“Suatu Pengakuan yang diberikan dihadapan Hakim tidak dapat dicabut kecuali bila dibuktikan bahwa pengakuan itu diberikan akibat suatu kekeliruan mengenai peristiwa-peristiwa yang terjadi. Dengan alasan terselubung yang didasarkan atas kekeliruan-***

Halaman 17 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



*kekeliruan dalam menerapkan hukum,  
pengakuan tidak dapat dicabut”;*

- 20) Bahwa walaupun Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji karena tidak melaksanakan kewajibannya, namun pihak Tergugat I berusaha dan berupaya membantu Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan kewajiban Penggugat, dimana Tergugat I walaupun sudah melaksanakan lelang, namun tetap membuka ruang terhadap Penggugat untuk menjual sendiri agunan kepada pihak lain sebagaimana poin-poin di atas;
- 20) Bahwa gugatan Penggugat pada poin 4 halaman 3 adalah dalil yang salah dan keliru, karena tidak benar Penggugat tetap beritikad baik dan membayar kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Kredit sampai bulan Februari 2022, karena sebagaimana faktanya Penggugat telah terbukti pada bulan Agustus 2021 hingga Januari 2022 menunggak pembayaran kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana Perjanjian Kredit, dan walaupun ada pembayaran hanya terhadap bunga (tidak sesuai dengan perjanjian Kredit), dan pembayaran pada bulan Februari 2022 hanya pembayaran Bunga terhadap bulan-bulan sebelumnya yang tertunggak, sehingga dalil Penggugat di atas harus ditolak;
- 21) Bahwa gugatan Penggugat pada poin 5 halaman 3 adalah dalil yang salah dan keliru, karena Tergugat I pada bulan April 2020 sudah pernah memberikan Restrukturisasi Utang kepada Penggugat artinya sebelum bulan April Penggugat sudah tidak melaksanakan kewajibannya sehingga Tergugat I memberikan Restrukturisasi pada Bulan April 2020 sebagaimana yang tercantum pada **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 7 tanggal 11 Mei 2020**, sedangkan Pandemi Covid 19 masuk ke Indonesia pada Bulan Maret 2020, sehingga diduga kesulitan pembayaran kewajiban Penggugat bukan karena disebabkan Pandemi Covid 19, sehingga dalil Penggugat di atas harus ditolak;
- 22) Bahwa gugatan Penggugat pada poin 6 s/d 11 benar adanya, dimana atas permohonan Restrukturisasi Penggugat, Tergugat I telah mengabulkannya dengan cara **penurunan suku bunga dan perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit selama 1 tahun sampai tanggal 12 Mei 2022**, sehingga berdasarkan poin-poin di atas jelas bahwa Tergugat I telah memberikan Restrukturisasi kepada Penggugat dan perbuatan Tergugat I di atas telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan;

Halaman 18 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



- 23) Bahwa gugatan Penggugat pada poin 7, 8, 9, 10, dan 11 halaman 4 dan 5 adalah dalil yang salah dan keliru, serta Penggugat salah menafsirkan makna Perpanjangan tersebut, Tergugat I sudah 2 (dua) kali memberikan Restrukturisasi Utang kepada Penggugat yakni restrukturisasi I pada April 2020 dengan skema penurunan suku bunga dan Restrukturisasi II pada April 2021 dengan skema perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit dan pembayaran cicilan bunga. Perpanjangan yang diberikan Tergugat I pada tahun 2021, dapat diartikan bahwa jika dalam jangka waktu tersebut diatas, Penggugat juga tidak bisa melaksanakan kewajibannya sesuai ketentuan yang disepakati dalam Perjanjian Kredit, maka Tergugat I dapat melakukan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Agunan/Jaminan Utang Penggugat tanpa perlu menunggu sampai batas akhir (jatuh tempo) Perpanjangan Perjanjian dan sebagaimana surat Tergugat I pada tanggal 12 Mei 2022 Nomor;1040/L/RPK/2022 pada poin 3 yang pada intinya terhadap Utang Penggugat tidak dapat Direstrukturisasi kembali karena tidak memenuhi kriteria 3 (tiga) pilar sesuai dengan ketentuan OJK (Prospek usaha menurun signifikan, kinerja Debitur menurun, dan tidak ada kemampuan bayar) sehingga dalil Penggugat diatas harus ditolak;
- 24) Bahwa gugatan Penggugat pada poin 12 halaman 5 adalah benar adanya hal itu dilakukan oleh Tergugat I karena Penggugat tidak juga menyelesaikan seluruh kewajibannya, sehingga perbuatan tergugat I diatas telah sesuai dengan perjanjian Kredit yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Penggugat;
- 26) Bahwa gugatan Penggugat pada poin 1 halaman 5 adalah dalil yang salah dan keliru, karena pengiriman surat dari tergugat I kepada Penggugat sebagaimana Surat tertanggal 27 Juni 2022 dengan Nomor; 1555/L/RPK/2022, Perihal Pemberitahuan lelang Eksekusi adalah sesuai dengan Perjanjian Kredit karena sejak Agustus 2021 hingga Januari 2022 Penggugat sudah menunggak Pembayaran sedangkan pada bulan Februari 2022 Penggugat hanya melakukan pembayaran bunga terhadap kewajiban Penggugat pada bulan bulan sebelumnya yang tertunggak. Sesuai hasil Meeting Online pada tanggal 18 Maret 2022 antara Penggugat dengan Tergugat I dan ditindaklanjuti dengan Surat Tergugat I tertanggal 12 Mei 2022 dan surat Tergugat I tertanggal 20 Mei 2022 yang ditujukan kepada Penggugat jelas telah diinformasikan dan dijelaskan bahwa selama pemberian jangka waktu tersebut secara Paralel Tergugat I tetap akan melaksanakan Proses lelang eksekusi hak Tanggungan terhadap



Agunan/Jaminan milik Penggugat, sehingga pengiriman surat diatas bukan merupakan pelanggaran terhadap hak hak Penggugat, dan jika Penggugat tidak berkenan untuk dilakukan lelang, seharusnya Penggugat menyelesaikan seluruh kewajibannya , sehingga dengan demikian dalil gugatan Penggugat harus ditolak;

- 27) Bahwa gugatan Penggugat pada poin 3 dan 4 halaman 6 adalah dalil yang salah dan keliru, karena sebagaimana poin diatas jelas bahwa Penggugat sejak Agustus 2021 hingga Januari 2022 sudah melakukan wanprestasi/ingkar janji, namun karena Tergugat I berusaha untuk membantu dan menyelamatkan Penggugat, sehingga Tergugat I masih bersedia memberikan perpanjangan waktu dengan harapan agar kondisi keuangan dan usaha Penggugat dapat menyelesaikan kewajibannya. Secara paralel Tergugat I tetap akan melakukan proses lelang selama Penggugat belum melunasi seluruh kewajibannya sampai hari H pelaksanaan lelang eksekusi, namun fakta dilapangan sebagaimana poin 3 surat Tergugat I tertanggal 12 Mei 2022 Nomor: 1040/L/RPK/2022 jelas Penggugat kembali melakukan perbuatan ingkar janji kepada Tergugat I, sehingga tidak perlu Tergugat I menunggu sampai berakhir jangka waktu perpanjangan tersebut, sehingga dalil Penggugat diatas harus ditolak;
- 28) Bahwa gugatan Penggugat pada poin 5 halaman 6 adalah dalil yang salah dan keliru, karena sebagaimana poin diatas, Tergugat I tidak wajib menunggu berakhirnya jangka waktu (jatuh tempo) masa perpanjangan baru dapat melakukan pelelangan terhadap Agunan/Jaminan Penggugat, melainkan dapat setiap saat jika Penggugat kembali tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga perbuatan Tergugat I yang telah mengajukan Permohonan Pra Lelang kepada PT.Balai Lelang Surya sebagaimana surat Tergugat I bukanlah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalil Gugatan Penggugat, melainkan perbuatan Tergugat I adalah konsekwensi hukum dari Perjanjian Kredit dan perbuatan Tergugat I telah sesuai dengan Perjanjian Kredit dan perubahannya yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I sehingga dalil Penggugat diatas harus ditolak;
- 29) Bahwa gugatan Penggugat pada poin 6 halaman 7 adalah dalil yang salah dan keliru, dan mengada ada, karena sesuai dengan hasil pertemuan secara virtual via aplikasi Webex antara BCA dan Debitur pada tanggal 18 Maret 2022 Tergugat I telah menginformasikan kepada Penggugat (i.c. Cek Wanto Pandowo yang mewakili diri sendiri dan mewakili kepentingan PT.



Cahaya Bintang Medan Tbk) sudah tidak dapat di Restrukturisasi kembali, karena tidak memenuhi kriteria 3 pilar sesuai dengan ketentuan OJK (Prospek usaha menurun signifikan, kinerja Debitur menurun, dan tidak ada kemampuan bayar) dan sesuai Surat Tergugat I tertanggal 12 Mei 2022 dan surat Tergugat tertanggal 20 Mei 2022 yang ditujukan kepada Penggugat jelas telah diinformasikan dan dijelaskan bahwa selama pemberian jangka waktu tersebut secara Paralel Tergugat I tetap akan melaksanakan Proses lelang eksekusi hak Tanggungan terhadap Agunan/Jaminan milik Penggugat, selama Penggugat belum melunasi seluruh kewajibannya sesuai dengan permintaan Tergugat I sehingga jika pada bulan bulan berikutnya terjadi pembayaran atas fasilitas kredit macet tidak perlu diberitahu lagi kepada Penggugat, namun dapat setiap saat dilakukan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana jawaban sebelumnya, sehingga dalil Penggugat diatas harus ditolak;

30) Bahwa gugatan Penggugat pada poin 7 halaman 7 adalah dalil yang salah dan keliru, dan mengada ada karena sesuai dengan hasil Meeting Online pada tanggal 18 Maret 2022 antara Penggugat dengan Tergugat I dan ditindaklanjuti dengan Surat Tergugat I tertanggal 12 Mei 2022 dan surat Tergugat tertanggal 20 Mei 2022 yang ditujukan kepada Penggugat jelas telah diinformasikan dan dijelaskan bahwa selama pemberian jangka waktu tersebut secara Paralel Tergugat I tetap akan melaksanakan Proses lelang eksekusi hak Tanggungan terhadap Agunan/Jaminan milik Penggugat, selama Penggugat belum melunasi seluruh kewajibannya sesuai dengan permintaan Tergugat I;

31) Bahwa Sebelum melaksanakan eksekusi agunan milik Penggugat, Tergugat I ada mengirimkan surat teguran dan surat peringatan dengan rincian sebagai berikut:

- Surat Nomor: 047B/EXT/SBK-V/MDN/2021 tanggal 24 Agustus 2021 perihal: Surat Teguran I;
- Surat Nomor: 051/EXT/SBK-V/MDN/2021 tanggal 22 September 2021 perihal: Surat Teguran II
- Surat Nomor: 072/EXT/SBK-V/MDN/2021 tanggal 22 November 2021 perihal: Peringatan I (Pertama);
- Surat Nomor: 076A/EXT/SBK-V/MDN/2021 tanggal 23 Desember 2021 perihal: Peringatan II (Kedua);
- Surat Nomor: 006/EXT/SBK-V/MDN/2022 tanggal 13 Januari 2022 perihal: Peringatan III (Ketiga);



Berdasarkan poin diatas jelas bahwa Penggugat sudah diberitahu dan diperingatkan, sehingga dalil Penggugat diatas harus ditolak;

- 32) Bahwa gugatan Penggugat pada poin 8 halaman 7 adalah dalil yang salah dan keliru dan terkesan mencari cari alasan, karena tergugat I melalui suratnya telah memberitahukan kepada Penggugat (sebagaimana surat yang telah dijelaskan pada point diatas) dan melalui surat Tergugat I tanggal 27 Juni 2022 Nomor: 1560/L/RPK/2022 junctis surat tanggal 27 Juni 2022 nomor: 1559/L/RPK/2022 junctis surat tanggal 27 Juni 2022 nomor: 1558/L/RPK/2022 junctis surat tanggal 29 Agustus 2022 Nomor 2325/L/RPK/2022, akan tetapi Penggugat tidak mengindahkan surat pemberitahuan lelang eksekusi tersebut dan tetap tidak melunasi seluruh kewajibannya, sehingga untuk menghindari kerugian semakin besar maka Tergugat I melalui Tergugat II tetap memproses lelang eksekusi hak tanggungan terhadap agunan/jaminan diatas, sehingga jelas Tergugat I telah memberitahukan kepada penggugat, sehingga dalil gugatan penggugat harus ditolak;
- 33) Bahwa gugatan Penggugat pada poin 9 halaman 7 adalah dalil yang salah dan keliru, karena Tergugat I telah melakukan pengumuman Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana pengumuman Lelang pertama melalui selebaran tanggal 06 Juni 2022 dan Pengumuman lelang kedua melalui Surat Kabar Harian Waspada tanggal 21 Juni 2022. Lelang ke 2 telah dilaksanakan oleh Tergugat I sesuai ketentuan, karena Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui selebaran dan Surat Kabar Harian Waspada tanggal 25 Agustus 2022. Sehingga pengumuman lelang diatas telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 55 ayat (1) huruf a s./d e Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disamping itu jauh sebelum pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan yakni pada Juli 2021 dan Januari 2022 Penggugat sudah menunggak pembayaran kewajiban terhadap Tergugat I, dan Tergugat I telah memberikan kesempatan seluas luasnya kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I dengan cara mencari investor untuk melunasi kewajibannya namun hingga saat ini kesempatan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat tidak dimanfaatkan oleh Penggugat, apalagi sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (2) UU HT No.4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Dst,..memuat irah irah dan mempunyai kekuatan *Titel Eksekutorial* yang artinya Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk

*Halaman 22 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp*



menjual Agunan/jaminan tersebut tanpa persetujuan Penggugat atau pihak lain ataupun tanpa harus ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I serta tidak harus dibawah tangan tapi melalui Pelelangan Umum, apalagi Hak Tanggungan itu memiliki dan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mana jika Debitur Cidera janji maka berdasarkan *Titel Eksekutorial*. sehingga dalam pengumuman Lelang tersebut, Tergugat I tidak ada melanggar asas kebebasan berkontrak sebagaimana dalil Penggugat, sehingga dalil Gugatan Penggugat harus ditolak;

34) Bahwa gugatan Penggugat pada poin 10 halaman 7-8 adalah dalil yang salah dan keliru karena sebagaimana alasan pada poin diatas maka pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan oleh Tergugat I melalui tergugat II telah memenuhi asas keadilan **karena** pengumuman lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana maksud Pasal 55 ayat (1) huruf a s/d e Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor;213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga setiap pihak memiliki kesempatan untuk menjadi peserta atau pembeli lelang hal itu dilakukan untuk memenuhi rasa keadilan, dan mengenai penentuan nilai limit lelang dilakukan oleh Tergugat I sebagai Penjual berdasarkan Laporan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Syarif, Endang dan Rekan Resgistered Public Appraiser & Consulant Nomor Laporan: 00574/2.0113-02/PI/07/0518/1/XI/2021 tanggal 26 November 2021 juncto Laporan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Syarif, Endang dan Rekan Resgistered Public Appraiser & Consulant Nomor Laporan: 00575/2.0113-02/PI/07/0518/1/XI/2021 tanggal 26 November 2021 sehingga penentuan nilai limit telah sesuai dengan Pasal 47 ayat (2) Jo pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020Tentang Petunjuk Pelaksanan Lelang;

34) Bahwa gugatan Penggugat pada poin 11 halaman 8 adalah dalil yang salah dan keliru, karena sebagaimana alasan alasan dari fakta dan bukti jelas bahwa perpanjangan jangka waktu perjanjian kredit dari 12 mei 2021 sampai 12 Mei 2022 untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat melunasi kewajibannya sambil Tergugat I melihat apakah nantinya layak diberikan lagi perpanjangan atau tidak, sekaligus secara paralel Tergugat I tetap akan memproses lelang eksekusi hak tanggungan selama Penggugat belum melunasi seluruh kewajibannya, dan utang Penggugat sudah tidak dapat di Restrukturisasi kembali, karena tidak memenuhi kriteria 3 pilar

*Halaman 23 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp*



sesuai dengan ketentuan OJK\_(Prospek usaha menurun signifikan, kinerja Debitur menurun, dan tidak ada kemampuan bayar) dan sesuai Surat Tergugat I tertanggal 12 Mei 2022 dan surat Tergugat I tertanggal 20 Mei 2022, sehingga tindakan Tergugat I tidak bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dan seharusnya Penggugatlah yang telah melanggar asas Pacta sun servanda karena tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian Kredit, sehingga dengan demikian dalil gugatan Penggugat harus ditolak;

- 35) Bahwa gugatan Penggugat pada poin 12 halaman 8 adalah dalil yang salah dan keliru, karena sebagaimana alasan-alasan dari fakta dan bukti jelas Tergugat I melaksanakan lelang sesuai dengan perjanjian Kredit dan sesuai ketentuan pasal 6 Jo Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT No.4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan, sehingga Perbuatan tergugat I adalah sesuai dengan ketentuan hukum bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat, Disamping itu Penggugat mendalilkan merasa dirugikan, namun Penggugat tidak merincikan kerugiannya sehingga bertentangan dengan **Yurisprudensi MA No.51.K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975** yang menyatakan "*dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan*" namun Penggugat tidak dapat membuktikan kerugiannya sehingga dalil Penggugat diatas harus ditolak;
- 36) Bahwa terhadap agunan/jaminan Utang Penggugat telah dilakukan lelang Eksekusi sebagaimana Risalah lelang Nomor:918/04/2022 tanggal 01 September 2022 yang ditandatangani oleh pejabat lelang atas nama Imji Tamba, S.E., dengan Pembeli/Pemenang Lelang adalah Jeffry Halim dengan cara AYDA sebagaimana Akta PERNYATAAN Pembelian Untuk Orang Lain (De Command) Nomor 73 tanggal 30 Agustus 2022 dengan harga lelang sebesar Rp.7.861.504.700. 00 (tujuh miliar delapan ratus enam puluh satu juta lima ratus empat ribu tujuh ratus rupiah);
- 37) Bahwa atas pelaksanaan lelang Tergugat I telah melakukan pengumuman Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Pengumuman Lelang pertama melalui selebaran tanggal 06 Juni 2022 dan Pengumuman lelang kedua melalui Surat Kabar Harian Waspada tanggal 21 Juni 2022. Lelang ke 2 telah dilaksanakan oleh Tergugat I sesuai ketentuan, karena Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui selebaran dan Surat Kabar Harian Waspada tanggal 25 Agustus 2022, sehingga pengumuman lelang diatas telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 55 ayat (1) huruf a s./d e

Halaman 24 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,

38) Bahwa Tergugat I melalui suratnya telah memberitahukan Pelaksanaan Lelang kepada Penggugat sebagaimana Surat Tergugat I yaitu:

- Nomor; 1558/L/RPK/2022 Tanggal 27 Juni 2022, Perihal; pemberitahuan lelang eksekusi (terhadap 2 (dua) SHM No.109 atas nama Suy Hian Tini dan SHM No.533 an. Sui Hian Tini)
- Nomor; 1559/L/RPK/2022 Tanggal 27 Juni 2022, Perihal; pemberitahuan lelang eksekusi (terhadap 2 (dua) SHM No.109 atas nama Suy Hian Tini dan SHM No.533 an. Sui Hian Tini)
- Nomor; 1560/L/RPK/2022 Tanggal 27 Juni 2022, Perihal; pemberitahuan lelang eksekusi (terhadap SHM No.14 An. Eddy Sulaiman)
- Nomor; 2264/L/RPK/2022 Tanggal 24 Agustus 2022, Perihal; pemberitahuan lelang eksekusi (terhadap SHM No.14 An. Eddy Sulaiman)
- Nomor; 2325/L/RPK/2022 Tanggal 29 Agustus 2022, Perihal; pemberitahuan lelang eksekusi (terhadap 2 (dua) SHM No.109 atas nama Suy Hian Tini dan SHM No.533 an. Sui Hian Tini);

39) Bahwa sebelum pelaksanaan lelang eksekusi hak Tanggungan Tergugat I sesuai dengan Perintah Pasal 47 ayat (2) Jo Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana Pasal 47 ayat (2) berbunyi: **"Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggungjawab penjual"** sedangkan Pasal 48 ayat (1) nilai limit sebagaimana dimaksud dalam pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan a. laporan hasil penilaian oleh penilai, b. laporan hasil penaksir oleh penaksir; dan harga limit lelang telah ditentukan oleh Tergugat I sebagai Penjual berdasarkan Laporan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Syarif, Endang dan Rekan Resgistered Public Appraiser & Consultant Nomor Laporan: 00575/2.0113-02/PI/07/0518/1/XI/2021 tanggal 19 November 2021 dengan nilai pasar sebesar Rp. 11.230.721.000 (sebelas miliar dua ratus tiga puluh juta tujuh ratus dua puluh satu ribu rupiah) dan nilai Likuidasi Rp.7.861.504.700 (tujuh miliar delapan ratus enam puluh satu juta lima ratus empat ribu tujuh ratus rupiah) juncto Laporan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Syarif, Endang dan Rekan Resgistered Public Appraiser & Consultant Nomor Laporan: 00575/2.0113-02/PI/07/0518/1/XI/2021 tanggal 26 November 2021 dengan nilai pasar

Halaman 25 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



sebesar Rp. 11. 230.721.000 (sebelas miliar dua ratus tiga puluh juta tujuh ratus dua puluh satu ribu rupiah) dan nilai Likuidasi sebesar Rp.7.861.504.700 (tujuh miliar delapan ratus enam puluh satu juta lima ratus empat ribu tujuh ratus rupiah), sehingga penentuan nilai limit lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan limit lelang bukan ditentukan sesuka dan secara sewenang wenang oleh Tergugat I;

- 40) Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi diatas telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni **Pasal 6, Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi:**

***Pasal 6 berbunyi : "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan";***

***Pasal 20 ayat (1) huruf a berbunyi : " Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6,atau;***

- 41) Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi diatas telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor;213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor; 299/2019 tanggal 08 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Henry Tjong, S.H serta Nomor;1052/2019 dan Nomor: 1053/2019 keduanya tertanggal 07 Oktober 2019 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sutrisno, S.H., M.Kn Dimana pada Pasal 2 butir ke empat (4) akta tersebut memuat ketentuan sebagai berikut : ***"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :***

- ***Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;***
- ***Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;***
- ***Menerima uang penjualan, menandatangani dan meyerahkan kwitansi;***
- ***Meyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;***



- Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas; dan
  - Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;
- 42) Bahwa sesuai dengan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan "**Risalah Lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan Akta Jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan**",
- 43) Bahwa pembeli/pemenang lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan diatas telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sesuai dengan **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor;821 K/Sip/1974** yang menyatakan **bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang Undang;**

**RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA TAHUN 2014 (SEMA NOMOR 05 TAHUN 2014)** Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung RI yang diselenggarakan pada Tanggal 9-11 Oktober 2014 di Bandung, diikuti para Hakim Agung dan Panitera Pengganti Kamar Perdata, telah menghasilkan kesepakatan sebagai berikut: **1. Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah** sebagai berikut: a. melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu: **Pembelian tanah melalui pelelangan umum**, atau; Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997), atau; ... dst;

- 44) Berdasarkan uraian dan argumentasi hukum tersebut, maka beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Noiet Ovenkelijke Verklaard);

#### 10. DALAM REKOPENSI

- 45) Bahwa segala sesuatu yang diuraikan dalam Konpensasi (Jawaban) baik dalam Eksepsi dan Pokok Perkara secara mutatis mutandis mohon



dianggap merupakan satu kesatuan didalam Gugatan Rekonpensi ini, sehingga tidak perlu diulangi kembali ;

- 46) Bahwa Penggugat Dalam Rekonpensi ini adalah Tergugat I Dalam Konpensi, sedangkan Tergugat Dalam Rekonpensi adalah Penggugat Dalam Konpensi dan Penggugat Dalam Rekonpensi dan Tergugat Dalam Rekonpensi disingkat dengan Penggugat dR dan Tergugat dR;
- 47) Bahwa benar Tergugat dR adalah nasabah pada perusahaan Penggugat dR sebagai penerima Kredit Lokal sebagaimana rincian Perjanjian Kredit Perjanjian Kredit Nomor: 38315043 tanggal 15 Oktober 2015 Jo Perubahannya **Perjanjian Kredit Nomor: 43 tertanggal 21 Januari 2016 Jis Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 27 Tanggal 15 Juni 2016 Jis Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 47 Tanggal 13 Februari 2017 Jis Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 0059/ADD/BKB/2018 tanggal 19 Januari 2018 Jis Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 0465/ADD/BKB/2018 tanggal 16 Juli 2018 Jis Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 37 tanggal 12 Februari 2019 Jis Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 53 tanggal 17 September 2019 Jis Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 7 tanggal 11 Mei 2020 Jis Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 0284ADD/BKB/2021 Tertanggal 20 Mei 2021;**
- 48) Bahwa adapun Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah Perjanjian Kredit Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran ) dengan jumlah Pagu Kredit tidak melebihi Rp. 15.000.000.000,- (lima belas miliar rupiah);
- 49) Bahwa adapun **Agunan/Jaminan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk menjamin pelunasan kembali Utang** adalah sebagai berikut :
- Sebidang tanah seluas 1.102 M2 sebagaimana **Sertifikat Hak Milik (SHM) No.14** terdaftar atas nama EDDY SULAIMAN, terletak di Jl. Tusam Nomor 1, Kelurahan Durian, Kecamatan Medan Timur, Kotamadya Medan, Provinsi Sumatera Utara;
  - Sebidang tanah seluas 5.331 M2 sebagaimana **Sertifikat Hak Milik (SHM) No.109** terdaftar atas nama SUI HIAN TINI dan **Sertipikat Hak Milik (SHM) No.533** terdaftar atas nama SUI HIAN TINI, terletak di JL.Sidodadi No.39, Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- 50) Bahwa terhadap Agunan/Jaminan berupa ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o **Sertifikat Hak Milik (SHM) No.14,** Telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan **Nomor; 06691 tanggal 22 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 299/2019 tanggal 08 Oktober 2019 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Hendry Tjong, S.H.**
- o **Sertifikat Hak Milik (SHM) No.109,** Telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan **Nomor; 6470 tanggal 29 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1052/2019 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sutrisno, S.H., M.Kn.**
- o **Sertifikat Hak Milik (SHM) No.533,** Telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan **Nomor; 6470 tanggal 29 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1053/2019 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sutrisno, S.H., M.Kn.**

- 51) Bahwa dalam berjalannya waktu Tergugat dR tidak melaksanakan kewajibannya atau telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, sehingga Penggugat dR telah melayangkan beberap kali Surat Teguran dan Surat Peringatan dan Surat penolakan atas surat permohonan Tergugat dR
- 52) Bahwa karena Tergugat dR tidak kunjung melunasi seluruh kewajibannya maka Penggugat dR melaksanakan Lelang atas agunan tersebut sebagai bentuk penyelesaian atas kewajiban Tergugat dR
- 53) Bahwa perbuatan Tergugat dR yang mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dR dimana didalam Gugatan Tergugat dR mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan Penggugat dR melalui KPKNL Medan serta Nilai Limit lelang yang ditentukan Penggugat dR terlalu rendah dan merupakan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar dan gugatan tersebut diajukan terkesan hanya untuk menghalang-halangi Penggugat dR menjalankan hak-hak nya selaku kreditur yang beritikad baik, ini jelas sangat mengganggu dan merugikan kepentingan hukum dari dan nama baik Penggugat dR, karena membuat harkat, martabat dan nama baik Perusahaan Penggugat dR tercemar, sehingga perbuatan dan tindakan Tergugat dR diatas dapat dikualifikasikan sebagai **perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad)** sebagaimana maksud Pasal 1365 KUHPerdata;

Halaman 29 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp

#### 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)



- 54) Bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah tidak semata mata hanya bertentangan dengan Undang Undang saja, tetapi bisa juga berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang memenuhi salah satu unsur sebagai berikut;
- Bertentangan dengan hak orang lain;
  - Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
  - Bertentangan dengan Kesusilaan;
  - Bertentangan dengan Keharusan, kehatia hatian, kepatantasan, kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda;
- 55) Bahwa perbuatan Tergugat dR telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara diatas dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dR sehingga Pihak- pihak yang menimbulkan kerugian diatas wajib untuk mengganti kerugian tersebut;
- 56) Bahwa perbuatan Tergugat dR telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
- 57) Bahwa oleh karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak pihak Tergugat tersebut diatas, maka Penggugat dR telah dirugikan secara Immaterial;

**Tentang kerugian Immateril**

- 58) Bahwa akibat perbuatan-perbuatan Tergugat dR secara melawan hukum tersebut, selain Penggugat dR mengalami kerugian Immaterial yang membuat harkat, martabat dan nama baik Perusahaan Penggugat dR tercemar, oleh karena itu, Penggugat dR menuntut ganti kerugian secara Immateril sebesar **Rp.10.000.000.000,-** (sepuluh miliar rupiah);
- 59) Bahwa oleh karena ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat dR adalah akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dR, maka cukup alasan Penggugat dR mohon Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang terhormat untuk menghukum Tergugat dR untuk membayar ganti kerugian Immateril sebesar **Rp.10.000.000.000,-**(sepuluh miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat dR;
- 60) Bahwa agar Tergugat dR tidak lalai dalam memenuhi kewajibannya membayar ganti rugi tersebut diatas kepada Penggugat dR, maka Penggugat dR mohon agar Pengadilan Negeri Lubuk Pakam menghukum Tergugat dR membayar denda keterlambatan pembayaran sebesar 6% per tahun dari kerugian Immateril yakni :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Immateril Rp.10.000.000.000 x 6% = Rp.600.000.000,- per tahun Terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dibayar lunas kerugian Penggugat dR ;

61) Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat dR ini tidak nihil, maka Penggugat dR, memohon kiranya Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat dR baik yang ada saat sekarang maupun dikemudian hari:

62) Menghukum Tergugat dR serta pihak lain untuk mematuhi dan tunduk secara hukum terhadap seluruh Isi Putusan ini,

63) Berdasarkan segala alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat dR mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang terhormat untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan yang dalam amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM KONPENSI**

### **A. DALAM EKSEPSI**

11. Mengabulkan Eksepsi Tergugat dK untuk seluruhnya ;

12. Menyatakan Gugatan Penggugat dK tidak dapat diterima (*Niet Ovenkelijk Verklaard*);

### **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat dK untuk seluruhnya ;

2. Menghukum Penggugat dK untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

### **DALAM REKONPENSI**

13. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat dR untuk seluruhnya ;

14. Menyatakan Tergugat dR telah melakukan perbuatan Melawan Hukum;

15. **Menyatakan** pengajuan gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat dR terhadap Penggugat dR yang mendalilkan pengajuan Pra lelang sebelum sebelum berakhir (jatuh tempo) pelunasan kredit dan dalil pelaksanaan lelang yang dilakukan Penggugat dR melalui KPKNL Medan dan merupakan perbuatan melawan hukum, jelas sangat mengganggu dan merugikan kepentingan hukum dari dan nama baik Penggugat dR, karena membuat harkat, martabat dan nama baik Perusahaan Penggugat dR tercemar, sehingga perbuatan dan tindakan Tergugat dR diatas dapat dikualifikasikan sebagai **perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*)** sebagaimana maksud Pasal 1365 KUHPerdara;

Halaman 31 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp

#### 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)



16. **Menyatakan** Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Penggugat dR dan Tergugat dR yakni: Perjanjian Kredit Nomor: 38315043 tanggal 15 Oktober 2015 Jo Perubahannya **Perjanjian Kredit Nomor: 43** tertanggal 21 Januari 2016 Jo **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 27 Tanggal 15 Juni 2016** Jo **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 47 Tanggal 13 Februari 2017** Jo **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 0059/ADD/BKB/2018 tanggal 19 Januari 2018** Jo **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 0465/ADD/BKB/2018 tanggal 16 Juli 2018** Jo **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 37 tanggal 12 Februari 2019** Jo **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 53 tanggal 17 September 2019** Jo **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 7 tanggal 11 Mei 2020** Jo **Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 0284ADD/BKB/2021 Tertanggal 20 Mei 2021;**
17. Menyatakan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Penggugat dR terhadap tergugat dR berupa Kredit Lokal (Rekening Koran ) dengan jumlah Pagu Kredit tidak melebihi Rp. 15.000.000.000,- (lima belas miliar rupiah) adalah sah dan mengikat secara hukum;
18. Menyatakan **Agunan/Jaminan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk menjamin pelunasan kembali Utang** adalah sebagai berikut :
- Sebidang tanah seluas 1.102 M2 sebagaimana **Sertifikat Hak Milik (SHM) No.14** terdaftar atas nama EDDY SULAIMAN, terletak di Jl. Tusam Nomor 1, Kelurahan Durian, Kecamatan Medan Timur, Kotamadya Medan, Provinsi Sumatera Utara;\_
  - Sebidang tanah seluas 5.331 M2 sebagaimana **Sertifikat Hak Milik (SHM) No.109** terdaftar atas nama SUY HIAN TINI dan **Sertipikat Hak Milik (SHM) No.533** terdaftar atas nama SUI HIAN TINI, terletak di JL.Sidodadi No.39, Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;  
**adalah sah secara hukum**
19. Menyatakan Agunan/Jaminan berupa ;
- o **Sertifikat Hak Milik (SHM) No.14,** Telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungang **Nomor; 06691 tanggal 22 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 299/2019 tanggal 08 Oktober 2019 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Hendry Tjong, S.H.**
  - o **Sertifikat Hak Milik (SHM) No.109,** Telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungang **Nomor; 6470**



tanggal 29 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1052/2019 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sutrisno, S.H., M.Kn.

- o **Sertipikat Hak Milik (SHM) No.533**, Telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan **Nomor; 6470 tanggal 29 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1053/2019 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sutrisno, S.H., M.Kn.** adalah sah dan mengikat secara hukum

- 20. Menyatakan Pengumuman Lelang pertama melalui selebaran tanggal 06 Juni 2022 dan Pengumuman lelang kedua melalui Surat Kabar Harian Waspada tanggal 21 Juni 2022. Lelang ke 2 telah dilaksanakan oleh Tergugat I sesuai ketentuan juga, karena Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui selebaran dan Surat Kabar Harian Waspada tanggal 25 Agustus 2022 adalah sah dan mengikat secara hukum;
- 21. Menyatakan Pelaksanaan Lelang berdasarkan Risalah lelang Nomor;918/04/2022 tanggal 01 September 2022 yang ditandatangani oleh pejabat lelang atas nama Imji Tamba, S.E., adalah sah dan mengikat dan berlaku secara hukum;
- 22. Menghukum Tergugat dR untuk membayar ganti kerugian imateril kepada Penggugat dR sebesar sebesar **Rp.10.000.000.000,-** (sepuluh miliar rupiah);
- 23. Menghukum Tergugat dR membayar denda keterlambatan pembayaran sebesar 6% per tahun dari kerugianImmateril yakni :
  - Kerugian Immateril  $Rp.10.000.000.000 \times 6\% = Rp.600.000.000,-$  per tahunTerhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dibayar lunas kerugian Penggugat dR ;
- 24. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat dR ini tidak nihil, maka Penggugat dR, memohon kiranya Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat dR baik yang ada saat sekarang maupun dikemudian hari;
- 25. Menghukum Tergugat dR serta pihak lain untuk mematuhi dan tunduk secara hukum terhadap seluruh Isi Putusan ini,
- 26. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengasn serta merta meskipun ada perlawanan banding atau kasasi (uit voorbaar bij voerraad);



27. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain “mohon putusan yang seadil-adilnya” (Ex aequo Et Bono);

**DALAM KONPENSI DAN DALAM REKOPENSI :**

28. Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

**DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.
2. **EKSEPSI GUGATAN KABUR/OBSCUUR LIBEL**
  - a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, khususnya formulasi gugatan, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (duidelijk).
  - b. Bahwa esensi pokok gugatan Penggugat adalah mendalilkan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi setelah dicermati dalam Posita Penggugat tidak ada dalil yang menyatakan dan menyebutkan bahwa tindakan mana yang dilakukan oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat II, padahal dalam petitum Penggugat halaman 9 point 2 meminta Majelis Hakim untuk menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad).
  - c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel) karena tidak jelas formulasi gugatannya, serta hubungan antara posita dan petitumnya, sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.

*Halaman 34 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp*



2. Bahwa Tergugat II mohon agar semua yang tertuang dalam Eksepsi tersebut diatas dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban pokok perkara ini.
  - a. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah terkait rencana pelaksanaan lelang berupa 2 (dua) bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan berikut bangunan (Gudang) dijual dalam 1 (satu) paket terdiri dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 109/Deli Tua seluas 4.311 m2 atas nama Sui Hiantini dan SHM No. 533/Deli Tua seluas 1.020 m2 atas nama Sul Hian Tini, keduanya terletak di Jalan Sidodadi, Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara Nilai limit Rp. 11.230.721.000,00 (sebelas milyar dua ratus tiga puluh juta tujuh ratus dua puluh satu ribu rupiah) (selanjutnya disebut "objek sengketa").
3. Bahwa terhadap obyek yang diajukan permohonan lelangnya oleh Tergugat 1 kepada Tergugat II berdasarkan surat permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Closed Bidding) dan Permohonan Pengantar SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) Nomor: 1563/LLG/RPK/2022 tanggal 28 April 2022.
4. Bahwa terhadap permohonan tersebut telah ditetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang, namun berhubung salah satu kelengkapan dokumen persyaratan lelang Hak Tanggungan yang dimohonkan berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tidak ada, maka berdasarkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor: SPL-246/KNL.0201/2022 tanggal 05 Juli 2022 pelaksanaan lelang tersebut dibatalkan, sehingga dengan dibatalkannya pelaksanaan lelang tersebut tidak ada Tindakan Tergugat II yang berakibat hukum terhadap Penggugat yang menimbulkan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya.
5. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, kategori perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi seluruh kriteria sebagai berikut:
  - a. Harus ada Perbuatan
  - b. Perbuatan tersebut harus melawan hukum
  - c. Adanya kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan tersebut
  - d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian, serta
  - e. Adanya kesalahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sebagaimana dalam gugatan Penggugat tidak mampu menjelaskan dan merumuskan perbuatan Tergugat II yang mana yang dapat dikategorikan melawan hukum sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dimaksud. Oleh karenanya, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sudah semestinya ditolak.
7. Bahwa selain itu, dalam dalil gugatan halaman 2 s.d. halaman 5, Penggugat juga telah menerangkan dan mengakui bahwa Penggugat mengalami kemunduran usaha/bisnis, sehingga tidak sanggup membayar kredit/pinjaman sesuai dengan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Kredit.
8. Bahwa atas keterlambatan memenuhi kewajibannya tersebut, Penggugat telah beberapa kali melakukan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit (SPPJ), maka dengan demikian jelas bahwa Penggugat selaku debitur yang telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya, sehingga telah melakukan cidera janji atau wanprestasi.
9. Bahwa oleh karena Debitur telah cidera janji atau wanprestasi terhadap perjanjian kredit, maka berdasarkan Pasal 6 UUHT Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama berhak untuk menjual Objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum.
10. Bahwa terhadap permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II telah diproses sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang Nomor 632/2022 tanggal 05 Juli 2022 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung Edisi Tahun 2007 halaman 100 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dan Pasal 25 PMK No. 213/2020, yang pokoknya menyebutkan bahwa "Lelang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"). Sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat II yang dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum dan terhadap dalil Penggugat yang menyatakan Para Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasarkan hukum sehingga berdasarkan dalil Tergugat II diatas, maka petitum Penggugat haruslah ditolak.

Maka berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo, memutuskan dan menetapkan dengan amar sebagai berikut:

*Halaman 36 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp*



## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 632/04/2022 adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan tanggapan yang dituangkannya dalam Replik pada persidangan tanggal 1 Desember 2022, demikian pula atas Replik Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 15 Desember 2022;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas serta apa yang ada di atas objek perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 180 RBg, 211 Rv dan SEMA No.7 Tahun 2001 maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) pada hari Jumat, tanggal 10 Februari 2023, yang dilakukan oleh Majelis Hakim, Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II untuk selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut, sebagaimana yang tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II di persidangan telah mengajukan Konklusi (Kesimpulan) pada persidangan tanggal 25 Mei 2023;

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

### **Dalam Konvensi**

### **Dalam Eksepsi :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan adalah sebagaimana seperti yang diuraikan diatas;

Halaman 37 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa baik Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II telah hadir di persidangan dan kehadirannya didasarkan atas Surat Kuasa Khusus dimuka persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan dan berupaya mendamaikan kedua belah pihak berperkara melalui proses Mediasi dengan memberikan waktu yang cukup untuk itu namun tidak berhasil;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk memutuskan :

1. Tentang Gugatan Kabur (Obscuur Libel);
2. Tentang Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk memutuskan tentang :

1. Eksepsi Legal Standing Penggugat tidak sah
2. Eksepsi Gugatan Kabur/*Obscuur Libel*

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi di atas yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara garis besar adalah merupakan Eksepsi Prosesual di luar Eksepsi Kompetensi;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 162 R.Bg., Pasal 136 HIR., menyatakan tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok. Dengan demikian Majelis Hakim menilai selain eksepsi ketidakwenangan tersebut eksepsi tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari persoalan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangannya;

## **1. Tentang Gugatan Kabur (Obscuur Libel);**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Tergugat I menyatakan bahwa gugatan Penggugat jelas tidak terang/tidak jelas, (*onduidelijk*) atau kabur karena gugatan Penggugat diajukan apakah karena pelunasan kredit ditolak atau Pelaksanaan Lelang yang bertentangan dengan ketentuan hukum, karena tidak jelas apa yang dituntut, sehingga bertentangan dengan *Putusan Mahkamah Agung Tanggal 21 November 1970 Nomor 492 K/Sip/1970* sehingga Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menolak

Halaman 38 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Penggugat dalam Repliknya menyatakan bahwa mengenai persoalan kredit ditolak dengan pelaksanaan lelang yang bertentangan dengan hukum merupakan satu kesatuan (kronologis) posita gugatan penggugat yang membuktikan pembuktian lebih lanjut;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim akan memberikan pertimbangannya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah surat gugatan yang tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas dan agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil maka dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti tentang posita maupun petitum gugatan Penggugat telah diuraikan apa yang menjadi dasar dan alasan Penggugat, yaitu mengenai dasar gugatannya atas persoalan kredit ditolak dengan pelaksanaan lelang yang bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut tidak sah dan tidak beralasan hukum, hal ini dikarenakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah memenuhi persyaratan formil maupun materiil dari sebuah surat gugatan sebagaimana yang ditentukan oleh ketentuan Pasal 8 RV., Pasal 142 ayat (1) R.Bg, Pasal 144 ayat (1) R.Bg;

## **2. Tentang Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Tergugat I menyatakan bahwa sesuai dengan Yurisprudensi MARI No.821 K/Sip/1974/Jo No.365 K/Sip/1972 tanggal 30 September 1972, *setiap pihak yang terlibat dalam perbuatan yang merugikan orang lain haruslah diikutsertakan sebagai pihak Tergugat atau subjek hukum dalam suatu perkara perdata*, akan tetapi sebagaimana Posita Gugatan Penggugat pada poin 4 dan 5 halaman 6, Penggugat keberatan terhadap perbuatan Pra Lelang oleh PT. Balai Lelang Surya atas permintaan Tergugat I, namun dalam perkara aquo, Penggugat tidak menarik/mengikutsertakan PT. Balai Lelang Surya sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo, seharusnya untuk kelengkapan pihak, agar suatu gugatan menjadi lebih sempurna dalam perkara aquo, *maka Penggugat seharusnya menarik dan atau mengikutsertakan PT Balai Lelang Surya* sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Penggugat dalam Repliknya menyatakan bahwa PT. Balai Lelang Surya adalah pihak yang dilibatkan oleh



Tergugat I dan tidak ada melakukan perbuatan hukum secara langsung maupun tidak langsung kepada Penggugat, sehingga yang bertanggung jawab terhadap perbuatan dari PT. Balai Lelang Surya adalah Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim akan memberikan pertimbangannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, dengan tidak mengikutsertakan PT. Balai Lelang Surya tidaklah menjadi cacat hukum, karena pada dasarnya Penggugat mempermasalahkan perbuatan melawan hukum (PMH) tentang perbuatan Tergugat I yang telah mengirimkan surat tertanggal 28 April 2022 dengan No. 1562/L/RPK/2022, tentang Permohonan Pra Lelang;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi tentang *Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap* dalam perkara ini adalah tidak beralasan hukum sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II tersebut, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangannya;

## **1. Eksepsi Legal Standing Penggugat tidak sah;**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Tergugat II menyatakan bahwa gugatan yang diajukan penggugat adalah mewakili PT. Cahaya Bintang Medan, sementara dalam identitas penggugat dicantumkan bahwa pekerjaan penggugat adalah Karyawan swasta. Berdasarkan hal tersebut legal standing penggugat dalam mengajukan gugatan tidak berdasar hukum sama sekali, karena dalam suatu perusahaan berupa (PT) seharusnya yang berhak mewakili perusahaan baik di dalam maupun luar pengadilan adalah seorang Direksi. (Berdasarkan pasal 98 ayat 1 UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perusahaan Terbatas);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Penggugat dalam Repliknya tidak menanggapi eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim akan memberikan pertimbangannya;

Menimbang, bahwa Penggugat adalah orang perorangan yang bertindak untuk dirinya sendiri;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi tentang *Legal Standing Penggugat*



*tidak sah* dalam perkara ini adalah tidak beralasan hukum sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

## 2. **Eksepsi Gugatan Kabur/Obscuur Libel;**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Tergugat II menyatakan bahwa esensi pokok gugatan Penggugat adalah mendalilkan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi setelah dicermati dalam Posita Penggugat tidak ada dalil yang menyatakan dan menyebutkan bahwa tindakan mana yang dilakukan oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat II, padahal dalam petitum Penggugat halaman 13 point 2 meminta Majelis Hakim untuk menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Penggugat dalam Repliknya tidak menanggapi Replik tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim akan memberikan pertimbangannya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah surat gugatan yang tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas dan agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil maka dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti tentang posita maupun petitum gugatan Penggugat telah diuraikan apa yang menjadi dasar dan alasan Penggugat, yaitu mengenai dasar gugatannya atas perbuatan Tergugat II telah menetapkan Jadwal Lelang yang sama sekali belum diberitahukan kepada Penggugat baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut tidak sah dan tidak beralasan hukum, hal ini dikarenakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah memenuhi persyaratan formil maupun materiil dari sebuah surat gugatan sebagaimana yang ditentukan oleh ketentuan Pasal 8 RV., Pasal 142 ayat (1) R.Bg, Pasal 144 ayat (1) R.Bg;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan sudah sepatutnya menyatakan eksepsi-eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut ditolak seluruhnya;

### **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Pemberitahuan Lelang Eksekusi yang dilakukan



oleh Tergugat I dan Penetapan Jadwal Lelang oleh Tergugat II tidak sesuai prosedur dan cacat hukum sehingga batal demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa Penggugat adalah Debitur dari Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 38315043 tanggal 15 Oktober 2015 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 43 tertanggal 21 Januari 2016 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 27 Tanggal 15 Juni 2016 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 47 Tanggal 13 Februari 2017 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 0059/ADD/BKB/2018 tanggal 19 Januari 2018 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 0465/ADD/BKB/2018 tanggal 16 Juli 2018 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 37 tanggal 12 Februari 2019 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 53 tanggal 17 September 2019 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 7 tanggal 11 Mei 2020 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 0284/ADD/BKB/2021 Tertanggal 20 Mei 2021;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai pengumuman dan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sesuai prosedur dan nilai limit objek hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dibawah nilai harga pasar;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu :

1. Apakah Pemberitahuan Lelang Eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Penetapan Jadwal Lelang oleh Tergugat II telah sesuai prosedur?
2. Apakah penentuan nilai limit lelang yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai penjual telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 R.Bg./163 H.I.R Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dengan demikian setiap yang menyatakan mempunyai hak atau mengemukakan suatu peristiwa untuk menguatkan hak tersebut dibebankan untuk membuktikan hak tersebut, sebaliknya yang membantah hak orang lain maka kepadanya diwajibkan untuk membuktikan bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas mengenai objek yang menjadi jaminan dalam perkara ini, baik mengenai definitif batas-batas, letak, ukuran atau kuantitas maupun kualitas objek sengketa, atas permintaan dari Penggugat, sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun



2005, Penggugat melalui Kuasanya mengajukan Permohonan Pemeriksaan Setempat atas objek yang menjadi jaminan;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Kuasa Penggugat, Majelis Hakim menetapkan hari sidang Pemeriksaan Setempat atas objek yang menjadi jaminan yaitu pada hari Jumat, tanggal 10 Februari 2023;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat, tanggal 10 Februari 2023 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat atas objek yang menjadi jaminan yang dilakukan oleh Majelis Hakim, Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II untuk selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut, sebagaimana yang tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa Bukti Surat P-1 sampai dengan P-10 dan Saksi Elvi Marina Silalahi dan Ahli DR. H. Bactiar Simatupang S.E., S.H., M.M., M.H.;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu Alat Bukti Surat **P-1** tentang Akta Perjanjian Kredit No.24 tanggal 21 Januari 2016 yang dibuat dihadapan SUTRISNO S.H., M.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, **P-2** tentang Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) nomor 0727/BKB/SPPJ/2021 tanggal 20 Mei 2021, **P-3** tentang Surat Konfirmasi Aset Jaminan dan Pemberitahuan pelaksanaan kegiatan pralelang Eksekusi Hak Tanggungan nomor 224/DOC/BLS/V/2022 tertanggal 18 Mei 2022 dari Balai Lelang Swasta Surya, **P-4** tentang Surat Permohonan tertanggal 24 April 2022 dan telah diterima oleh Tergugat I pada tanggal yang sama melalui karyawan Tergugat I bernama Yumeria- AO 5BK BCA, **P-5** tentang Tanggapan Permohonan Pelunasan P.T Cahaya Bintang Medan & Cek Wanto Pandowo Nomor 1190/L/RPK/2022 tertanggal 20 Mei 2022, **P-6** tentang Surat Permohonan Pengajuan Pelunasan nomor 019/CBM-SK/VI/2022 Tertanggal 8 Juni 2022, **P-7** tentang Surat Perihal menindak lanjut surat nomor 026/CBM-SK/VI/2022 tertanggal 24 Juni 2022, **P-8** tentang Surat Tanggapan atas surat tertanggal 08 juni 2022 dan 24 Juni 2022 dengan nomor 1570/L/RPK/2022 tertanggal 27 Juni 2022, **P-9** tentang Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 14 seluas 1.102 M2 atas nama EDY SULAIMAN dan **P-10** tentang Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 109 seluas 5.331 M2 atas nama EDY SULAIMAN, serta Saksi *Elvi Marina Silalahi*, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan bahwa hubungan Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan Kerjasama yang sudah dilakukan mulai dari tahun 2020 dan permasalahan dalam perkara ini perihal adanya keterlambatan dalam

Halaman 43 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

pembayaran yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat I, dimana keterlambatan pembayaran pada perkara ini dikarenakan pandemi Covid dan terjadi gangguan keuangan perusahaan, padahal sebelum covid penggugat lancar melakukan pembayaran. Bahwa jatuh tempo pembayaran adalah bulan Mei namun pada bulan April Penggugat ada mengajukan Pra lelang dimana yang menjadi objek pelelangan adalah lahan yang memiliki SHM dan HGB dari aset CBM, padahal Penggugat beriktikat baik untuk melakukan pembayaran dengan masih melakukan pembayaran walaupun nominal pembayaran tidak sesuai, dan juga penggugat pernah mengirimkan permohonan, undangan fisik melalui bisnis call privat kepada Tergugat I dan terjadi jawab menjawab dengan Tergugat I, akan tetapi setahu saksi jawaban dari Pihak Tergugat yakni paksaan untuk melunasi pembayaran dengan 2 (dua) opsi yakni pembayaran sebanyak 75 Miliar Rupiah yang dibayarkan sekaligus atau 87 miliar dalam tempo 3 hari. Bahwa setahu saksi sudah ada surat peringatan yang penggugat terima yakni SP I pada tanggal 1 Februari 2021, SP II pada tanggal 1 Maret 2021, Surat Teguran pada 4 Agustus dan 22 September 2021 dan Surat Somasi pada tanggal 22 November 2021, 23 Desember 2021 dan 13 Januari 2022, amun kondisi perekonomian perusahaan sedang menurun dimana Permintaan produk dari pasar menurun dan juga pelanggan belum melakukan pembayaran karena produk tidak laku terjual. Ahli *DR. H. Bactiar Simatupang S.E., S.H., M.M., M.H.*, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan bahwa tujuan perkreditan bank haruslah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat, dimana jika terjadi keterlambatan pihak bank haruslah memanggil yang bersangkutan dalam hal ini debitur untuk dilakukan pemeriksaan apakah bisa dilakukan perpanjangan ataupun pengurangan suku bunga ataupun penyitaan dan apabila tidak ada jalan keluar dapat dilakukan penjualan agunan dibawah tangan yang harus memiliki persetujuan ataupun izin dari debitur ataupun dilakukan pelelangan. Bahwa pelelangan dilakukan oleh Lembaga lelang yang bertujuan untuk menguntungkan kedua belah pihak dimana akan dihitung hutang dan agunan debitur dengan tujuan debitur dapat melunasi hutangnya, apabila terjadi keterlambatan pihak bank dapat memperpanjang waktu kredit ataupun menurunkan suku bunga. Bahwa pelelangan haruslah diumumkan ditempat-tempat dalam waktu 15 hari kerja dan apabila semua syarat, ketentuan lelang sudah dilaksanakan maka pelelangan tersebut sah dan yang berhak menetapkan limit adalah Lembaga penilai yang ditunjuk oleh pihak bank, dimana yang harus dipersiapkan dalam pelelangan adalah dokumen-dokumen pembelian oleh bank dan pengumuman pelelangan pertama

Halaman 44 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan selama 15 hari kerja kemudian diberitakan dalam surat kabar lalu dilakukan pelelangan. Bahwa kredit macet adalah kredit yang tidak dibayarkan sebagaimana perjanjiannya dan kriteria kredit macet adalah tidak dilakukan pembayaran lebih dari 180 hari tidak membayar sesuai pokok dan bunganya, apabila barang tersebut tidak laku terjual dalam waktu 1 tahun maka barang tersebut sudah milik bank dan perhitungan dimulai dari bulan pertama sampai bulan keenam dimana pihak bank harus memperhatikan transaksi debitur dan apabila dibulan ketiga tidak dilakukan pembayaran maka debitur dianggap menunggak;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti berupa Bukti Surat T.1-1 sampai dengan T.1-32 dan Saksi *Clarissia* dan Ahli *Dr Robert, S.H., M.H.*;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu Alat Bukti Surat **T.I-1** tentang Perjanjian Kredit Nomor 38315043 tanggal 15 Oktober 2015 Jo Perubahan terakhir Perjanjian Kredit Nomor 0284ADD/BKB/2021, **T.I-2** tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 14 atas nama EDY SULAIMAN, **T.I-3** tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 109 atas nama SUY HIAN TINI, **T.I-4** tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 533 atas nama SUY HIAN TINI, **T.I-5** tentang Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 06691 tanggal 22 Oktober 2019, **T.I-6** tentang Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 6470 tanggal 29 Oktober 2019, **T.I-7** tentang Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 7040/2019 tanggal 29 Oktober 2019, **T.I-8** tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan No 299/2019 tanggal 08 Oktober 2019, **T.I-9** tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan No 1052/2019 tanggal 07 Oktober 2019, **T.I-10** tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan No 1053/2019 tanggal 07 Oktober 2019, **T.I-11** tentang Surat Teguran I (Pertama) Nomor 047B/EXT/SBK-V/MDN/2021 tertanggal 24 Agustus 2021, **T.I-12** tentang Surat Teguran II (Kedua) Nomor 051/EXT/SBK-V/MDN/2021 tertanggal 22 September 2021, **T.I-13** tentang Surat Peringatan I (Pertama) Nomor 072/EXT/SBK-V/MDN/2021 tertanggal 22 November 2021, **T.I-14** tentang Surat Peringatan II (Kedua) Nomor 076A/EXT/SBK-V/MDN/2021 tertanggal 04 Januari 2022, **T.I-15** tentang Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor 006/EXT/SBK-V/MDN/2021 tertanggal 13 Januari 2022, **T.I-16** tentang Surat dengan Nomor 1190/L/RPK/2022 perihal tanggapan Permohonan pelunasan PT Cahaya Bintang Medan & Cek Wanto Pandowo tertanggal 20 Mei 2022, **T.I-17** tentang Surat dengan Nomor 1190/L/RPK/2022 perihal tanggapan Permohonan pelunasan PT Cahaya Bintang Medan & Cek Wanto Pandowo

Halaman 45 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 20 Mei 2022, **T.I-18** tentang Surat Tergugat I tanggal 12 Mei 2022 dengan Nomor 1040/L/RPK/2022, **T.I-19** tentang Surat Tergugat I Nomor 1558L/RPK/2022 tanggal 27 Juni 2022, **T.I-20** tentang Surat Tergugat I Nomor 1560/L/RPK/2022 tanggal 27 Juni 2022, **T.I-21** tentang Surat Tergugat I Nomor 2325/L/RPK/2022 tanggal 29 Agustus 2022, **T.I-22** tentang Surat Tergugat I Nomor 2261/L/RPK/2022, Nomor 2262/L/RPK/2022, Nomor 2263/L/RPK/2022, Nomor 2264/L/RPK/2022 tanggal 24 Agustus 2022, **T.I-23** tentang Surat Kabar Harian Waspada pada tanggal 21 Juni 2022, **T.I-24** tentang Surat Kabar Harian Waspada pada tanggal 25 Agustus 2022, **T.I-25** tentang Laporan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Nomor Laporan 00574/2.0113-02/PI/07/0518/1/XI/2021 tanggal 26 November 2021, **T.I-26** tentang Laporan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Nomor Laporan 00575/2.0113-02/PI/07/0518/1/XI/2021 tanggal 26 November 2021, **T.I-27** tentang Salinan Risalah Lelang No.918/04/2022 tertanggal 01 September 2022, **T.I-28** tentang Salinan Risalah Lelang No.632/04/2022 tertanggal 05 Juli 2022, **T.I-29** tentang Akta Pernyataan Pembelian untuk orang lain (De Commed) No.73 tanggal 30 Agustus 2022, **T.I-30** tentang Tabel Pembayaran Bunga PT. Cahaya Bintang Medan, TBK Periode 2021 dihitung sejak bulan Mei 2021 sampai Mei 2022 dalam Perpanjangan Kredit Mei 2021 s/d Mei 2022, **T.I-31** tentang Surat Pemberitahuan Hasil Eksekusi Lelang dan Pengosongan Nomor 2546/L/RPK/2022 yang ditujukan kepada Cek Wanto Pandowo tertanggal 16 September 2022 dan **T.I-32** tentang Surat Pemberitahuan Hasil Eksekusi Lelang dan Pengosongan Nomor 2546/L/RPK/2022 yang ditujukan kepada Bapak Cek Wanto Pandowo dan Ibu Suy Hiantini tertanggal 16 September 2022, serta **Saksi Clarissia**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat I dan pihak penggugat sudah pernah bertemu untuk membicarakan perihal keterlambatan pembayaran dan Penggugat memohon untuk melaksanakan restrukturisasi, kemudian Tergugat I juga sudah pernah mencari calon investor namun tidak menemukan solusi, pihak debitur dalam hal ini penggugat ada melakukan pembayaran namun tidak sesuai dengan perjanjian, dimana penggugat terakhir membayar pada bulan 8 tahun 2022 dengan jumlah 1 % dari perjanjian. Bahwa sudah terjadi pelelangan terhadap jaminan dari penggugat yakni CBM dimana karena keterlambatan sudah lebih dari 180 hari maka sudah bisa dilakukan pelelangan, dimana penggugat terakhir melakukan pembayaran di bulan Agustus tahun 2020 dan dari hari tunggakan sampai dengan 180 hari penggugat belum melakukan pembayaran dan Tergugat I sudah menginfokan kepada penggugat perihal keterlambatannya. Bahwa penggugat memulai

Halaman 46 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp

#### 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)



kreditnya pada tahun 2016 dan pada tahun 2020 penggugat mulai mengalami kemacetan dalam pembayaran karena usahanya menurut akibat pandemic. Bahwa yang melakukan pinjaman adalah penggugat yang diwakili oleh Cek wanto dan PT CBM, dimana awalnya kredit yang dilakukan pada tahun 2015 sebesar 15 Miliar, kemudian pada tahun 2016 kredit Cek Wanto sebesar 31,95 Miliar sedangkan PT CBM Rp 32 Miliar dan tahun 2017 Cek Wanto Rp 26,75 miliar dan PT CBM Rp 42 miliar. Bahwa saat ada keterlambatan pembayaran, yang dilakukan tergugat adalah menurunkan suku buka dari 9% menjadi 3% dan karena masih terjadi keterlambatan pembayaran maka dilakukan pra lelang, dimana hutang penggugat berjumlah Rp 85.000.000.000 (delapan puluh lima milyar rupiah). **Ahli Dr Robert, S.H., M.H.**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan bahwa jika debitur mengalami kegagalan membayar maka debitur dapat meminta kepada pihak bank untuk mengurangi suku bunga pinjamannya dan bank wajib mengabulkan apabila debitur tidak mampu lagi. Debitur dikatakan wanprestasi apabila tidak melakukan pembayaran lagi sebagai contoh pembayaran cicilan 6 bulan dibayarkan dan di bulan ke 7 dan 8 pembayaran macet dapat dinyatakan wanprestasi tanpa perlu menunggu jangka waktu dan pihak bank boleh melakukan pelelangan apabila debitur sudah dikatakan pailit namun sebelumnya debitur haru diberitahukan baik berupa somasi ataupun peringatan. Bahwa debitur dapat mengajukan restrukturisasi kredit kepada pihak bank namun pihak bank juga boleh menolak dan pembayaran pada masa pandemi diatur oleh pemerintah sesuai dengan kesepakatan dan kemampuan debitur dan debitur harus melaporkan kepada kreditur bahwa terkena dampak pandemi dan membuktikannya;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti berupa Bukti Surat T.2-1 sampai dengan T.2-11;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu Alat Bukti Surat **T.II-1** tentang Risalah Lelang Nomor : 632/04/2022 tanggal 05 Juli 2022, **T.II-2** tentang Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-1945/KNL.0201/2022 tanggal 31 Mei 2022, **T.II-3** tentang Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Closed Bidding) dan Permohonan Pengantar SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) Nomor : S-1563/LLG/RPK/2022 tanggal 28 April 2022, **T.II-4** tentang Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No : 51868/2022 NTPN tanggal 4 Juli 2022, **T.II-5** tentang Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No : 51869/2022 NTPN tanggal 04 Juli 2022, **T.II-6** tentang Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada selebaran tanggal 06 Juni 2022, **T.II-7** tentang Pengumuman



II (Kedua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oada Surat Kabar Harian Waspada Medan tanggal 21 Juni 2022, **T.II-8** tentang Surat dari PT.BCA, Tbk Nomor : 1558/L/RPK/2022 tanggal 27 Juni 2022 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi kepada Bapak/Ibu Cek Wanto Pandowo, **T.II-9** tentang Surat dari PT.BCA, Tbk Nomor : 1560/L/RPK/2022 tanggal 27 Juni 2022 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi kepada Bapak/Ibu Cek Wanto Pandowo dan Bapak/Ibu Eddy Sulaiman/Penghuni, **T.II-10** tentang Surat dari PT.BCA, Tbk Nomor : 1559/L/RPK/2022 tanggal 27 Juni 2022 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi kepada Bapak/Ibu Cek Wanto Pandowo dan Bapak/Ibu Suwandi Suy Hiantini/Penghuni, dan **T.II-11** tentang Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor : SPL-246/KNL.0201/2022 tanggal 05 Juli 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian diperoleh fakta :

- Bahwa Penggugat adalah Nasabah (Debitur) pada Bank Tergugat I melalui Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I yakni Perjanjian Kredit Nomor : 38315043 tanggal 15 Oktober 2015 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 43 tertanggal 21 Januari 2016 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 27 Tanggal 15 Juni 2016 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 47 Tanggal 13 Februari 2017 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 0059/ADD/BKB/2018 tanggal 19 Januari 2018 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 0465/ADD/BKB/2018 tanggal 16 Juli 2018 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 37 tanggal 12 Februari 2019 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 53 tanggal 17 September 2019 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 7 tanggal 11 Mei 2020 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 0284/ADD/BKB/2021 Tertanggal 20 Mei 2021;
- Bahwa Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana Perjanjian Kredit adalah Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) dengan jumlah Pagu Kredit tidak melebihi Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah);
- Bahwa Agunan/Jaminan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk menjamin pelunasan kembali Utang adalah berupa :
  - Sebidang tanah seluas 1.102 M2 sebagaimana *Sertifikat Hak Milik (SHM) No.14* terdaftar atas nama EDDY SULAIMAN, terletak di Jl. Tusam Nomor 1, Kelurahan Durian, Kecamatan Medan Timur, Kotamadya Medan, Provinsi Sumatera Utara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah seluas 5.331 M2 sebagaimana *Sertifikat Hak Milik (SHM) No.109* terdaftar atas nama SUY HIAN TINI dan *Sertifikat Hak Milik (SHM) No.533* terdaftar atas nama SUI HIAN TINI, terletak di JL.Sidodadi No.39, Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa terhadap Agunan/Jaminan berupa ; *Sertifikat Hak Milik (SHM) No.14*, telah dibebani *Hak Tanggungan Peringkat I* berdasarkan *Sertifikat Hak Tanggungan Nomor; 06691 tanggal 22 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 299/2019 tanggal 08 Oktober 2019* yang dibuat oleh Notaris/PPAT Hendry Tjong, S.H., terhadap *Sertifikat Hak Milik (SHM) No.109*, telah dibebani *Hak Tanggungan Peringkat I* berdasarkan *Sertifikat Hak Tanggungan Nomor; 6470 tanggal 29 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1052/2019 tanggal 07 Oktober 2019* yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sutrisno, S.H., M.Kn., dan terhadap *Sertifikat Hak Milik (SHM) No.533*, Telah dibebani *Hak Tanggungan Peringkat I* berdasarkan *Sertifikat Hak Tanggungan Nomor; 6470 tanggal 29 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1053/2019 tanggal 07 Oktober 2019* yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sutrisno, S.H., M.Kn.;
- Bahwa masalah kredit Penggugat muncul setelah Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sehingga pada bulan April 2020 Penggugat memohon Restrukturisasi kepada Tergugat I, atas permohonan tersebut Tergugat I telah memberikan Restrukturisasi I pada Penggugat dengan memberikan Penurunan dan pemotongan bunga dari 10,25 % menjadi 9 % sebagaimana yang tercantum pada *Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 7 tanggal 11 Mei 2020*;
- Bahwa pada bulan Juli 2021 Penggugat sudah menunggak pembayaran kewajibannya sebagaimana Perjanjian Kredit, sehingga Tergugat I melayangkan Surat Teguran Pertama kepada Penggugat sebagaimana Surat Tegugat I Nomor : 047B/EXT/SBK-V/MDN/2021 tertanggal 24 Agustus 2021 dan ditindaklanjuti dengan Surat Teguran kedua' sebagaimana Surat Tegugat I Nomor : 051/EXT/SBK-V/MDN/2021 tertanggal 22 September 2021, kemudian Penggugat ada melakukan pembayaran namun tidak sesuai dengan jumlah kewajibannya sebagaimana Perjanjian kredit, sehingga kemudian Tergugat I kembali melayangkan Surat Peringatan I (Pertama) Nomor ; 072/EXT/SBK-V/MDN/2021 Tertanggal 22 November 2021 dengan outstanding utang yang harus segera diselesaikan debitur per tanggal 22 November 2021, Surat Peringatan II (Kedua) Nomor ;

Halaman 49 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

076A/EXT/SBK-V/MDN/2021 Tertanggal 23 Desember 2021 dengan outstanding utang yang harus segera diselesaikan debitur per tanggal 04 Januari 2022, hingga Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor ; 006/EXT/SBK-V/MDN/2022 Tertanggal 13 Januari 2022 dengan outstanding utang yang harus segera diselesaikan debitur per tanggal 24 Januari 2022;

- Bahwa sejak bulan Agustus 2021 hingga Januari 2022 Penggugat telah menunggak pembayaran kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana Perjanjian Kredit, dan walaupun ada pembayaran hanya terhadap bunga (tidak sesuai dengan perjanjian Kredit), dan pembayaran pada bulan Februari 2022 hanya pembayaran Bunga terhadap bulan bulan sebelumnya yang tertunggak;
- Bahwa Tergugat I pada bulan April 2020 sudah pernah memberikan Restrukturisasi Utang kepada Penggugat sebagaimana yang tercantum pada Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 7 tanggal 11 Mei 2020, dimana Tergugat I telah mengabulkannya dengan cara *penurunan suku bunga dan perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit selama 1 tahun sampai tanggal 12 Mei 2022* akan tetapi kewajiban dari Penggugat tetap tidak dilaksanakan sesuai kesepakatan pada Perjanjian Kredit, maka atas hal tersebut Tergugat I kemudian melakukan Pra Lelang melalui PT Balai Lelang Surya dan ditindak lanjuti dengan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap Agunan/Jaminan Utang Penggugat sebagaimana Surat Tergugat I tanggal 27 Juni 2022 Nomor: 1560/L/RPK/2022 junctis surat tanggal 27 Juni 2022 nomor: 1559/L/RPK/2022 junctis Surat tanggal 27 Juni 2022 nomor: 1558/L/RPK/2022 junctis Surat tanggal 29 Agustus 2022 Nomor 2325/L/RPK/2022 sebagai konsekwensi hukum dari Perjanjian Kredit yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Perjanjian Kredit yang ditandatangani Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I telah melakukan pengumuman Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana pengumuman Lelang pertama melalui selebaran tanggal 06 Juni 2022 dan Pengumuman lelang kedua melalui Surat Kabar Harian Waspada tanggal 21 Juni 2022. Lelang ke 2 telah dilaksanakan oleh Tergugat I sesuai ketentuan, karena Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui selebaran dan Surat Kabar Harian Waspada tanggal 25 Agustus 2022. Sehingga pengumuman lelang diatas telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 55 ayat (1) huruf a s/d e Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Halaman 50 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap agunan/jaminan Utang Penggugat telah dilakukan lelang Eksekusi sebagaimana Risalah lelang Nomor;918/04/2022 tanggal 01 September 2022 yang ditandatangani oleh pejabat lelang atas nama Imji Tamba, S.E., dengan Pembeli/Pemenang Lelang adalah Jeffry Halim dengan cara AYDA sebagaimana Akta PERNYATAAN Pembelian Untuk Orang Lain (De Command) Nomor 73 tanggal 30 Agustus 2022 dengan harga lelang sebesar Rp.7.861.504.700. 00 (tujuh miliar delapan ratus enam puluh satu juta lima ratus empat ribu tujuh ratus rupiah);
- Bahwa atas pelaksanaan lelang Tergugat I telah melakukan pengumuman Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Pengumuman Lelang pertama melalui selebaran tanggal 06 Juni 2022 dan Pengumuman lelang kedua melalui Surat Kabar Harian Waspada tanggal 21 Juni 2022. Lelang ke 2 telah dilaksanakan oleh Tergugat I sesuai ketentuan, karena Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui selebaran dan Surat Kabar Harian Waspada tanggal 25 Agustus 2022, sehingga pengumuman lelang diatas telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 55 ayat (1) huruf a s./d e Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana Tergugat I melalui suratnya telah memberitahukan Pelaksanaan Lelang kepada Penggugat sebagaimana Surat Tergugat I yaitu:
  - Nomor; 1558/L/RPK/2022 Tanggal 27 Juni 2022, Perihal; pemberitahuan lelang eksekusi (terhadap 2 (dua) SHM No.109 atas nama Suy Hian Tini dan SHM No.533 an. Sui Hian Tini)
  - Nomor; 1559/L/RPK/2022 Tanggal 27 Juni 2022, Perihal; pemberitahuan lelang eksekusi (terhadap 2 (dua) SHM No.109 atas nama Suy Hian Tini dan SHM No.533 an. Sui Hian Tini)
  - Nomor; 1560/L/RPK/2022 Tanggal 27 Juni 2022, Perihal; pemberitahuan lelang eksekusi (terhadap SHM No.14 An. Eddy Sulaiman)
  - Nomor; 2264/L/RPK/2022 Tanggal 24 Agustus 2022, Perihal; pemberitahuan lelang eksekusi (terhadap SHM No.14 An. Eddy Sulaiman)
  - Nomor; 2325/L/RPK/2022 Tanggal 29 Agustus 2022, Perihal; pemberitahuan lelang eksekusi (terhadap 2 (dua) SHM No.109 atas nama Suy Hian Tini dan SHM No.533 an. Sui Hian Tini);
- Bahwa sebelum pelaksanaan lelang eksekusi hak Tanggungan Tergugat I sesuai dengan Perintah Pasal 47 ayat (2) Jo Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020Tentang Petunjuk

Halaman 51 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



Pelaksanaan Lelang, dimana Pasal 47 ayat (2) berbunyi: "Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggungjawab penjual" sedangkan Pasal 48 ayat (1) nilai limit sebagaimana dimaksud dalam pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan a. laporan hasil penilaian oleh penilai, b.laporan hasil penaksir oleh penaksir; dan harga limit lelang telah ditentukan oleh Tergugat I sebagai Penjual berdasarkan Laporan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Syarif, Endang dan Rekan Resgistered Public Appraiser & Consultant Nomor Laporan: 00575/2.0113-02/PI/07/0518/1/XI/2021 tanggal 19 November 2021 dengan nilai pasar sebesar Rp. 11.230.721.000 (sebelas miliar dua ratus tiga puluh juta tujuh ratus dua puluh satu ribu rupiah) dan nilai Likuidasi Rp 7.861.504.700,00 (tujuh miliar delapan ratus enam puluh satu juta lima ratus empat ribu tujuh ratus rupiah) juncto Laporan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Syarif, Endang dan Rekan Resgistered Public Appraiser & Consulant Nomor Laporan: 00575/2.0113-02/PI/07/0518/1/XI/2021 tanggal 26 November 2021 dengan nilai pasar sebesar Rp 11. 230.721.000,00 (sebelas miliar dua ratus tiga puluh juta tujuh ratus dua puluh satu ribu rupiah) dan nilai Likuidasi sebesar Rp 7.861.504.700,00 (tujuh miliar delapan ratus enam puluh satu juta lima ratus empat ribu tujuh ratus rupiah), sehingga penentuan nilai limit lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 1 yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum-petitum selanjutnya, maka akan dipertimbangkan pada bagian akhir terhadap petitum-petitum yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 yang pada pokoknya mohon agar menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, menurut Majelis Hakim oleh karena berkaitan dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang dimohonkan oleh Penggugat dalam petitum angka 3, sehingga menurut Majelis Hakim terhadap petitum angka 2 ini baru dapat ditentukan setelah Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan petitum angka 3 Gugatan Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 yang pada pokoknya mohon agar menyatakan pengumuman lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak memenuhi prosedur dan *cacat hukum* sehingga batal demi hukum atau setidaknya *tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat*, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang dikemukakan diatas Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena Pemberitahuan Lelang Eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Penetapan Jadwal Lelang oleh Tergugat II sudah sesuai dengan Ketentuan Pasal 55 ayat (1) huruf a s./d e Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Penentuan nilai limit lelang yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai penjual sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan mengacu pada ketentuan Pasal 47 ayat (2) Jo Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) PMK Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana Pasal 47 ayat (2) berbunyi: "Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual" sedangkan Pasal 48 ayat (1) nilai limit sebagaimana dimaksud dalam pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan a. laporan hasil penilaian oleh penilai, b.laporan hasil penaksir oleh penaksir; dan harga limit lelang telah ditentukan oleh Tergugat I sebagai Penjual berdasarkan Laporan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Syarif, Endang dan Rekan Resgistered Public Appraiser & Consultant Nomor Laporan: 00575/2.0113-02/PI/07/0518/1/XI/2021 tanggal 26 November 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Pemberitahuan Lelang Eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Penetapan Jadwal Lelang oleh Tergugat II tidak sesuai prosedur dan Penentuan nilai limit lelang yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai penjual tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka terhadap petitum angka 3 (tiga) haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 3 Penggugat adalah merupakan dasar dari seluruh Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan petitum tersebut telah ditolak, maka terhadap petitum petitum selanjutnya dari Gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum untuk dipertimbangkan lagi, oleh karena itu haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **Dalam Rekonvensi**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi adalah seperti tersebut diatas;

Halaman 53 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



Menimbang, bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi pada pokoknya telah mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi adalah Nasabah (Debitur) pada Bank Penggugat dalam Rekonvensi melalui Perjanjian Kredit Nomor: 38315043 tanggal 15 Oktober 2015 Jo Perubahannya Perjanjian Kredit Nomor: 43 tertanggal 21 Januari 2016 Jo Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 27 Tanggal 15 Juni 2016 Jo Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 47 Tanggal 13 Februari 2017 Jo Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 0059/ADD/BKB/2018 tanggal 19 Januari 2018 Jo Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 0465/ADD/BKB/2018 tanggal 16 Juli 2018 Jo Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 37 tanggal 12 Februari 2019 Jo Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 53 tanggal 17 September 2019 Jo Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 7 tanggal 11 Mei 2020 Jo *Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 0284/ADD/BKB/2021 Tertanggal 20 Mei 2021*;
- Bahwa Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana Perjanjian Kredit adalah Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) dengan jumlah Pagu Kredit tidak melebihi Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah);
- Bahwa Agunan/Jaminan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk menjamin pelunasan kembali Utang adalah berupa :
  - Sebidang tanah seluas 1.102 M2 sebagaimana *Sertifikat Hak Milik (SHM) No.14* terdaftar atas nama EDDY SULAIMAN, terletak di Jl. Tusam Nomor 1, Kelurahan Durian, Kecamatan Medan Timur, Kotamadya Medan, Provinsi Sumatera Utara;
  - Sebidang tanah seluas 5.331 M2 sebagaimana *Sertifikat Hak Milik (SHM) No.109* terdaftar atas nama SUY HIAN TINI dan *Sertifikat Hak Milik (SHM) No.533* terdaftar atas nama SUI HIAN TINI, terletak di JL.Sidodadi No.39, Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
  - Bahwa terhadap Agunan/Jaminan berupa ; *Sertifikat Hak Milik (SHM) No.14*, telah dibebani *Hak Tanggungan Peringkat I* berdasarkan *Sertifikat Hak Tanggungan Nomor; 06691 tanggal 22 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 299/2019 tanggal 08 Oktober 2019* yang dibuat oleh Notaris/PPAT Hendry Tjong, S.H., terhadap *Sertifikat Hak Milik (SHM) No.109*, telah dibebani *Hak Tanggungan Peringkat I* berdasarkan *Sertifikat Hak Tanggungan Nomor; 6470 tanggal 29 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1052/2019 tanggal 07 Oktober 2019* yang

Halaman 54 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



dibuat oleh Notaris/PPAT Sutrisno, S.H., M.Kn., dan terhadap *Sertifikat Hak Milik (SHM) No.533*, Telah dibebani *Hak Tanggungan Peringkat I* berdasarkan *Sertifikat Hak Tanggungan Nomor; 6470 tanggal 29 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1053/2019 tanggal 07 Oktober 2019* yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sutrisno, S.H., M.Kn.;

- Bahwa dalam berjalannya waktu Tergugat dalam Rekonvensi tidak melaksanakan kewajibannya atau telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, sehingga Penggugat dalam Rekonvensi telah melayangkan beberap kali Surat Tegurr an dan Surat Peringatan dan Surat penolakan atas surat permohonan Tergugat dalam Rekonvensi;

- Bahwa karena Tergugat dalam Rekonvensi tidak kunjung melunasi seluruh kewajibannya, maka Penggugat dalam Rekonvensi melaksanakan Lelang atas agunan tersebut sebagai bentuk penyelesaian atas kewajiban Tergugat dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebelum majelis hakim memeriksa materi gugatan rekonvensi tersebut terlebih dahulu dipertimbangan apakah gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam konvensi memenuhi syarat formil gugatan rekonvensi ataukah tidak;

Menimbang, bahwa terhadap hal ini, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan syarat formil gugatan Rekonvensi yaitu yang dapat ditarik sebagai tergugat Rekonvensi adalah Penggugat Konvensi, sehingga Penggugat Rekonvensi dilarang menarik pihak selain Penggugat Konvensi seperti menarik sesama tergugat Konvensi (vide putusan Mahkamah Agung No. 2152K/Pdt/1983), Turut Tergugat Konvensi ataupun pihak ketiga menjadi Tergugat / Turut Tergugat Rekonvensi (vide Putusan Mahkamah Agung No:1501k/Pdt/1983 dan Putusan Mahkamah Agung RI No: 3227k/Pdt/1987);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tersebut, Tergugat dalam Rekonvensi mengatakan bahwa dalil Penggugat dalam Rekonvensi yang telah melaksanakan lelang atas agunan sebagai bentuk penyelesaian atas kewajiban Tergugat dalam Rekonvensi adalah merupakan klaim sepihak;

Menimbang bahwa oleh karena keseluruhan pokok permasalahan yang dijadikan dasar gugatan Penggugat dalam Rekonvensi, telah dipertimbangan dalam gugatan Konvensi, sehingga dasar pertimbangan dalam Gugatan



Konvensi turut serta diambil alih menjadi pertimbangan Gugatan dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa mengenai petitum untuk menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya, oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum-petitum selanjutnya, maka akan dipertimbangkan pada bagian akhir putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum untuk menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan Melawan Hukum dan menyatakan pengajuan gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat dalam Rekonvensi terhadap Penggugat dalam Rekonvensi yang mendalilkan pengajuan Pra lelang sebelum sebelum berakhir (jatuh tempo) pelunasan kredit dan dalil pelaksanaan lelang yang dilakukan Penggugat dalam Rekonvensi melalui KPKNL Medan dan merupakan perbuatan melawan hukum, jelas sangat mengganggu dan merugikan kepentingan hukum dari dan nama baik Penggugat dalam Rekonvensi, karena membuat harkat, martabat dan nama baik Perusahaan Penggugat dalam Rekonvensi tercemar, sehingga perbuatan dan tindakan Tergugat dalam Rekonvensi diatas dapat dikualifikasikan sebagai *perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad)* sebagaimana maksud Pasal 1365 KUHPerdara, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi sebagai Subjek Hukum memiliki hak untuk mempertahankan hak nya termasuk mengajukan Gugatan sekalipun sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hal tersebut tidaklah dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena itu terhadap petitum ini juga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum untuk menyatakan Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi yakni : Perjanjian Kredit Nomor: 38315043 tanggal 15 Oktober 2015 Jo Perubahannya Perjanjian Kredit Nomor: 43 tertanggal 21 Januari 2016 Jo Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 27 Tanggal 15 Juni 2016 Jo Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 47 Tanggal 13 Februari 2017 Jo Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 0059/ADD/BKB/2018 tanggal 19 Januari 2018 Jo Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 0465/ADD/BKB/2018 tanggal 16 Juli 2018 Jo Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 37 tanggal 12 Februari 2019 Jo Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 53 tanggal 17 September 2019 Jo Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 7 tanggal 11 Mei 2020 Jo *Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 0284/ADD/BKB/2021 Tertanggal 20 Mei 2021, adalah sah dan mengikat secara hukum*, menurut Majelis Hakim penandatanganan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Perjanjian Kredit dan perubahannya yang dibuat antara Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi dengan Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat I dalam Konvensi, telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni *Pasal 1320 KUHPerdata* yakni, Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu dan Suatu sebab yang halal jo *Pasal 1338 KUHPerdata* yang mengatakan "*semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya*, sehingga penyerahan Agunan/Jaminan oleh Tergugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi sudah sah dan mengikat dan Perjanjian Kredit tersebut sah secara hukum dan apa yang disepakati di dalam Perjanjian Kredit tersebut mengikat dan harus dilaksanakan oleh Tergugat dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Rekonvensi, sehingga terhadap petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan; Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum untuk menyatakan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Penggugat dalam Rekonvensi terhadap Tergugat dalam Rekonvensi berupa Kredit Lokal (Rekening Koran) dengan jumlah Pagu Kredit tidak melebihi Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) adalah sah dan mengikat secara hukum, menurut Majelis Hakim juga *beralasan hukum untuk dikabulkan* oleh karena telah memenuhi *Pasal 1320 KUHPerdata* dan menjadi *Pacta Sunt Servanda* sebagai implementasi dari *Pasal 1338 KUH Perdata*;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum untuk menyatakan Agunan/Jaminan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk menjamin pelunasan kembali Utang, berupa :

- Sebidang tanah seluas 1.102 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.14 terdaftar atas nama EDDY SULAIMAN, terletak di Jl. Tusam Nomor 1, Kelurahan Durian, Kecamatan Medan Timur, Kotamadya Medan, Provinsi Sumatera Utara;
- Sebidang tanah seluas 5.331 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.109 terdaftar atas nama SUY HIAN TINI dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.533 terdaftar atas nama SUI HIAN TINI, terletak di JL.Sidodadi No.39, Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;

Adalah sah secara hukum, menurut Majelis Hakim beralasan hukum untuk dikabulkan sebagai konsekwensi hukum dari Perjanjian Kredit yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi;

Halaman 57 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum untuk menyatakan Agunan/Jaminan berupa ;

- Sertifikat Hak Milik (SHM) No.14, Telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungang Nomor; 06691 tanggal 22 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 299/2019 tanggal 08 Oktober 2019 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Hendry Tjong, S.H.
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No.109, Telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungang Nomor; 6470 tanggal 29 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1052/2019 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sutrisno, S.H., M.Kn.
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No.533, Telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungang Nomor; 6470 tanggal 29 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1053/2019 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sutrisno, S.H., M.Kn.

Adalah sah dan mengikat secara hukum, menurut Majelis Hakim beralasan hukum untuk dikabulkan sebagai konsekwensi hukum dari Perjanjian Kredit yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum untuk menyatakan Pengumuman Lelang pertama melalui selebaran tanggal 06 Juni 2022 dan Pengumuman lelang kedua melalui Surat Kabar Harian Waspada tanggal 21 Juni 2022. Lelang ke 2 telah dilaksanakan oleh Tergugat I sesuai ketentuan juga, karena Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui selebaran dan Surat Kabar Harian Waspada tanggal 25 Agustus 2022 adalah sah dan mengikat secara hukum, menurut Majelis Hakim telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 55 ayat (1) huruf (a) s./d (e) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga terhadap petitum ini juga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum untuk menyatakan Pelaksanaan Lelang berdasarkan Risalah lelang Nomor;918/04/2022 tanggal 01 September 2022 yang ditandatangani oleh pejabat lelang atas nama Imji Tamba, S.E., adalah sah dan mengikat dan berlaku secara hukum, menurut Majelis Hakim telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 55 ayat (1) huruf a s./d e Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Penentuan Nilai Limit telah sesuai dengan Pasal 47



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (2) Jo pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga terhadap petitum ini juga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum untuk menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian Imateril kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan petitum untuk menghukum Tergugat dalam Rekonvensi membayar denda keterlambatan pembayaran sebesar 6% per tahun dari kerugian Imateril yakni : Kerugian Imateril Rp 10.000.000.000 x 6% = Rp.600.000.000,00 per tahun, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dibayar lunas kerugian Penggugat dalam Rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa kerugian nyata yang didalilkan tidak dapat dibuktikan baik dengan bukti surat maupun bukti lainnya secara jelas dan rinci tentang darimana dan ukuran apa Penggugat dalam Rekonvensi mendalilkan timbulnya seluruh kerugian dimaksud, oleh karena itu tuntutan ganti rugi mengenai kerugian Imateril ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum untuk menjamin gugatan Penggugat dalam Rekonvensi ini tidak nihil, maka Penggugat dalam Rekonvensi, memohon kiranya Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat dalam Rekonvensi baik yang ada saat sekarang maupun dikemudian hari, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tidak pernah diajukan sehingga terhadap petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum untuk menghukum Tergugat dalam Rekonvensi serta pihak lain untuk mematuhi dan tunduk secara hukum terhadap seluruh Isi Putusan ini, menurut pendapat Majelis tidak perlu dikukuhkan dalam amar putusan oleh karena menurut hukum para pihak yang berperkara di muka pengadilan sudah seharusnya tunduk dan mematuhi putusan pengadilan bahkan apabila ada pihak yang tidak mematuhi putusan secara sukarela, maka dapat dilakukan eksekusi atas putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa mengenai petitum yang mohon agar Majelis Hakim menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengan serta merta meskipun ada perlawanan banding atau kasasi (*uit voorbaar bij voerraad*), oleh karena dalam gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat-syarat menurut pasal 180 HIR, Pasal 191 RBG, pasal 54 RV, SEMA No.03 tahun 2000 dan Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan Buku II, maka menurut Majelis Hakim Petitum ini haruslah ditolak;

Halaman 59 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dalam Rekonvensi dikabulkan sebagian, sehingga haruslah dinyatakan untuk menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat lain yang diajukan Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi maupun Tergugat I dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi, oleh karena tidak relevan dan tidak digunakan untuk membuktikan dalil para pihak dalam perkara ini, maka seluruh bukti surat tersebut haruslah dianggap tidak memiliki nilai pembuktian dan dikesampingkan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang hingga sekarang ini ditaksir berjumlah Rp 7.615.000,00 (tujuh juta enam ratus lima belas ribu rupiah);

Memperhatikan Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura Stb No. 1927/227, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan

#### **MENGADILI:**

##### **Dalam Konvensi**

##### **Dalam Eksepsi :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

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

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

##### **Dalam Rekonvensi**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan *Perjanjian Kredit Nomor : 38315043 tanggal 15 Oktober 2015 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 43 tertanggal 21 Januari 2016 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 27 Tanggal 15 Juni 2016 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 47 Tanggal 13 Februari 2017 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 0059/ADD/BKB/2018 tanggal 19 Januari 2018 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 0465/ADD/BKB/2018 tanggal 16 Juli 2018 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 37 tanggal 12 Februari 2019 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 53 tanggal 17*

Halaman 60 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2019 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 7 tanggal 11 Mei 2020 jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 0284/ADD/BKB/2021 Tertanggal 20 Mei 2021, yang telah disepakati oleh Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi adalah sah dan mengikat secara hukum;

3. Menyatakan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Penggugat dalam Rekonvensi terhadap tergugat dalam Rekonvensi berupa Kredit Lokal (Rekening Koran) dengan jumlah Pagu Kredit tidak melebihi Rp. 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) adalah sah dan mengikat secara hukum;

4. Menyatakan Agunan/Jaminan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk menjamin pelunasan kembali Utang, berupa :

- Sebidang tanah seluas 1.102 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.14 terdaftar atas nama Eddy Sulaiman, terletak di Jl. Tusam Nomor 1, Kelurahan Durian, Kecamatan Medan Timur, Kotamadya Medan, Provinsi Sumatera Utara;
- Sebidang tanah seluas 5.331 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.109 terdaftar atas nama Suy Hian Tini dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.533 terdaftar atas nama Sui Hian Tini, terletak di JL.Sidodadi No.39, Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;

adalah sah secara hukum;

5. Menyatakan Agunan/Jaminan berupa :

- Sertifikat Hak Milik (SHM) No.14, Telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 06691 tanggal 22 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 299/2019 tanggal 08 Oktober 2019 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Hendry Tjong, S.H.
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No.109, Telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 6470 tanggal 29 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1052/2019 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sutrisno, S.H., M.Kn.
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No.533, Telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 6470 tanggal 29 Oktober 2019 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No.

Halaman 61 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1053/2019 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sutrisno, S.H., M.Kn.

*adalah sah dan mengikat secara hukum;*

6. Menyatakan Pengumuman Lelang pertama melalui selebaran tanggal 06 Juni 2022 dan Pengumuman lelang kedua melalui Surat Kabar Harian Waspada tanggal 21 Juni 2022 telah dilaksanakan oleh Tergugat I sesuai ketentuan, karena Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui selebaran dan Surat Kabar Harian Waspada tanggal 25 Agustus 2022, adalah sah dan mengikat secara hukum;
7. Menyatakan Pelaksanaan Lelang berdasarkan Risalah lelang Nomor : 918/04/2022 tanggal 01 September 2022 yang ditandatangani oleh pejabat lelang atas nama Imji Tamba, S.E., adalah sah dan mengikat dan berlaku secara hukum;
8. Menolak gugatan Pengugat dalam Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

#### **Dalam Konvensi Dan Rekonvensi**

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang ini ditaksir sejumlah Rp 7.615.000,00 (tujuh juta enam ratus lima belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, pada hari Rabu, tanggal 5 Juli 2023, oleh kami, Asraruddin Anwar, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hendrawan Nainggolan, S.H., dan Rustam Parluhutan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp tanggal 5 Juli 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 6 Juli 2023, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Martin Otani Zagoto, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I akan tetapi tidak dihadiri oleh Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

*Halaman 62 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Lbp*

#### **Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hendrawan Nainggolan, S.H.

Asraruddin Anwar, S.H., M.H.

Rustam Parluhutan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Martin Otani Zagoto, S.H.

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp100.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp40.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp3.705.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp3.750.000,00;
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah .....	:	Rp7.615.000,00;

(tujuh juta enam ratus lima belas ribu rupiah)

### Disclaimer

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