



PUTUSAN
Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palu yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Willy Tandi, bertempat tinggal di Jalan Emmi Saelan Nomor 35 Kelurahan Tatura Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, sebagai Penggugat I;

Venny Tunriany, bertempat tinggal di Jalan Emmi Saelan Nomor 35 Kelurahan Tatura Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, sebagai Penggugat II;

Keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada P. Tandirapang, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Advokat berkantor di Jalan Goa Rica C Nomor 2 Delta Sudiang, Kelurahan Laikang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2024 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Palu tanggal 15 Februari 2024, Nomor 61/SK/2024/PN Pal, sebagai **Para Penggugat**;

lawan:

1. PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, c.q, Bank BTPN Tbk., cabang Palu, berkedudukan di Jalan Moh. Yamin Nomor 114, Blok A1-A3 Palu Building, Kelurahan Tatura Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Argo Wibowo, S.H., dan kawan-kawan kesemuanya adalah karyawan pada PT. Bank BTPN Tbk., memilih domisili hukum pada PT. Bank BTPN Tbk., berkedudukan di Jalan Prof. Moh Yamin Nomor 114 Blok A1-A3, Paluta Building, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU.020/DIR/GC/II/2024 tanggal 26 Januari 2024 terdaftar di Pengadilan Negeri Palu tanggal 12 Februari 2024, Nomor 101/SK/2024/PN Pal, sebagai **Tergugat I**;

Hal. 1 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



2. Kementerian Keuangan RI, c.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, c.q Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang (KPKNL)

Palu, Jalan Moh. Yamin Nomor 55, Kelurahan Tatura Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jerry Max Nelson Piri, S.H., dan kawan-kawan selaku pejabat dan pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palu, memilih domisili hukum di Jalan Prof. M. Yamin Nomor 55 Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah berdasarkan Surat Kuasa Nomor SKU-001/MK.6/WKN.16/2024 tanggal 25 Januari 2024 terdaftar di Pengadilan Negeri Palu tanggal 12 Februari 2024, Nomor 99/SK/2024/PN Pal, sebagai **Tergugat II**;

3. Kepala Kantor Agraria Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR) BPN) Kanwil Propinsi Sulawesi Tengah cq. Kepala Kantor ATR/BPN

Kantor Pertanahan Kota Palu, Jalan R.A Kartini Nomor 110, Kelurahan Lolu Selatan, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tri Hastuti, S.H., jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa/Aparatur Negara pada Kantor Pertanahan Kota Palu dan kawan-kawan, memilih domisili hukum di Kantor Pertanahan Kota Palu berkedudukan di Jalan R. A Kartini Nomor 110, Kelurahan Lolu Selatan, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 4/SKU-72.71.MP.02.01/I/2024 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Palu tanggal 29 Januari 2024, Nomor 68/SK/2024/PN Pal, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Hal. 2 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Palu pada tanggal 17 Januari 2024 dalam Register Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sejak tahun 2014, para Penggugat dengan Tergugat I menjalin hubungan hukum dalam bisnis perbankan melalui Perjanjian Kredit No.111 tanggal 23 Juli 2014 dimana Tergugat I sebagai Kreditur kredit sedang Penggugat I selaku Debitur dan Penggugat II selaku Pemilik jaminan/Pemberi Hak Tanggungan bersama Penggugat I. Jenis fasilitas kredit pertama ini adalah Pinjaman Rekening Koran (PRK) untuk modal kerja pada awalnya hanya sebesar Rp5.250.000.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Pinjaman Angsuran Berjangka (PAB) sebesar Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Melalui Addendum I No.13 tanggal 19 Mei 2015, telah ditambahkan dan dilakukan perubahan sehingga untuk PRK menjadi sebesar Rp7.500.000.000,- sedang untuk PAB menjadi sebesar Rp695.000.000,-. Jadi terdapat 2 (dua) macam fasilitas kredit Penggugat I yaitu PRK dan PAB;

Dalam Perjanjian Kredit ini ditegaskan bahwa salah satu saja dari kedua fasilitas kredit PRK atau PAB ini mengalami kemacetan/ Wanprestasi, maka otomatis keduanya dinyatakan wanprestasi dan ditagih seketika dan sekaligus tanpa menunggu selesainya jangka waktu dari salah satu fasilitas kredit a quo;

2. Sebagai jaminan atas fasilitas kredit PRK dan PAB diatas, maka telah diagunkan/dipasang hak tanggungan atas tanah milik berikut Ruko/Bangunan diatasnya milik Penggugat II dan I, yakni terhadap:
 - 1) Sebidang tanah Hak Milik berikut Ruko diatasnya, SHM No.396/Tatura Utara, luas tanah 137 m² Surat Ukur (SU) No.487/Tatura Utara/2003 tanggal 23-06-2003 a.n WILLY YANDI;
 - 2) Sebidang tanah Hak Milik berikut bangunan diatasnya, SHM No.833/Tavanjuka, luas tanah 150 m² SU. No.41/1998 tanggal 11-08-1998 a.n WILLY YANDI;
 - 3) Sebidang tanah Hak Milik berikut bangunan diatasnya, SHM No.880/Tatura Utara, luas tanah 140 m² SU. No.1004/Tatura Utara/2007 tanggal 29-03-2007 a.n VENNY TUNTIANY dan WILLY YANDI;
 - 4) Sebidang tanah Hak Milik berikut bangunan diatasnya, SHM No.01917/Tatura Utara, luas tanah 365 m² SU. No.01969/Tatura Utara/2014 tanggal 10-01-2014 a.n WILLY YANDI;
 - 5) Sebidang tanah Hak Milik berikut bangunan diatasnya, SHM No.534/Tatura, luas tanah 323 m² SU. No.652/1984 tanggal 16-03-1984 a.n WILLY YANDI;

Hal. 3 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sejak awal bisnis perbankan antara Penggugat I dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian kredit No.111 dengan addendumnya a quo berjalan sangat baik/lancar saling menguntungkan dengan Tergugat I selaku kreditur kredit, sehingga telah beberapa kali dilakukan Addendum baik untuk penambahan plafon fasilitas kredit, penambahan jaminan dan tentunya penambahan jangka waktu kredit dan hanya dalam beberapa tahun saja i.c kurang lebih 3 (tiga) tahun, fasilitas kredit PAB telah dapat diselesaikan dengan tuntas dan ditutup dengan menebus satu obyek jaminan no.5) diatas i.c SHM. No.534/Tatura, luas tanah 323 m² SU. No.652/1984 tanggal 16-03-1984 sesuai nilai hak tanggungan terpasang sebesar Rp702.000.000,- (tujuh ratus dua juta rupiah) dan untuk itu Tergugat I selaku kreditur telah memberikan Surat Roya/Penghapusan Hak Tanggungan kepada Penggugat I yang baru diterbitkan pada tanggal 03 Juli 2018 No.059/SR/SME Palu/2018 Perihal: Roya Sertifikat Hak Tanggungan, i.c atas SHM No.534/ Tatura;
 4. Bahwa seiring telah terselesaikan dan ditutupnya salah satu fasilitas kredit Penggugat I a quo i.c fasilitas PAB, lalu pada tanggal 27 Juli 2017 Tergugat I melakukan lagi Addendum VI No.40 yang isinya antara lain adalah penambahan Plafon pokok PRK sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sehingga jumlah plafon PRK menjadi Rp8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah), juga penambahan jaminan/Hak Tanggungan i.c SHM No.22709/Tanjung Merdeka lokasi di Kecamatan Tamalate Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, sehingga jumlah jaminan tetap 5 (lima) lokasi setelah ditebusnya SHM No.534/Tatura untuk penyelesaian fasilitas PAB a quo. Jangka waktu penyelesaian juga diperpanjang selama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 28 Juli 2017 sampai tanggal 25 Juli 2018;
 5. Bahwa belum cukup satu tahun perjalanan penambahan plafon PRK dan perpanjangan jangka waktunya sampai tanggal 25 Juli 2018 a quo, ternyata Tergugat I telah menetapkan Penggugat I telah wanprestasi dengan menyampaikan Surat Peringatan I tertanggal 12 Juli 2018 No.050/SP/ SME PALU/07/2018 dengan perincian: Tunggakan Bunga sebesar Rp75.557.002,- (tujuh puluh lima juta lima ratus lima puluh tujuh ribu dua rupiah) selain pokok PRK sebesar Rp8.500.000. 000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah). Disusul kemudian Surat Peringatan II tanggal 19 Juli 2019 No.058/SP/SME PALU/07/2018 dengan jumlah tagihan tunggakan yang sama yakni Tunggakan Bunga sebesar Rp75.557.002,- dan pokok PRK sebesar Rp8.500.000.000,-;
- Hanya dalam kurun waktu 15 (lima belas) hari Tergugat I kembali menyampaikan lagi Surat Peringatan III tertanggal 3 Agustus 2018

Hal. 4 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.073/SP/SME PALU/07/2018 dengan mencantumkan jumlah tagihan tunggakan bunga telah dibengkakkan sangat besar menjadi sebesar Rp152.385.691,- (seratus lima puluh dua juta tiga ratus delapan puluh lima ribu enam ratus sembilan puluh satu rupiah), yang berarti hanya dalam waktu 15 (lima belas) hari saja dikenakan bunga tambahan sebesar Rp76.828.669,- (tujuh puluh enam juta delapan ratus dua puluh delapan ribu enam ratus enam puluh sembilan rupiah); ditambah pokok PRK sebesar Rp8.500.000.000,- total tagihan tunggakan hutang PRK yang ditagih seketika dan sekaligus menjadi sebesar Rp8.652.385.691,- (delapan milyar enam ratus lima puluh dua juta tiga ratus delapan puluh lima ribu enam ratus sembilan puluh satu rupiah);

Melalui Surat Peringatan III a quo Tergugat I selaku kreditur telah menetapkan terjadinya wanprestasi Penggugat I dan untuk itu Tergugat I telah mengakhiri Perjanjian Kredit ini dan menagih kepada Penggugat I selaku debitur untuk segera menyelesaikan secara sekaligus atas seluruh kewajiban PRK yang *jumlahnya per tanggal 03 Agustus 2018 adalah sebesar Rp8.652.385.691,-* (delapan milyar enam ratus lima puluh dua juta tiga ratus delapan puluh lima ribu enam ratus sembilan puluh satu rupiah) a quo dengan perincian: Jumlah tunggakan Bunga sebesar Rp152.385.691,- ditambah pokok PRK sebesar Rp8.500.000.000,-;

6. Bahwa sangat mengagetkan bagi para Penggugat, karena pada bulan November 2023, tiba-tiba mendapatkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Tergugat I melalui suratnya tertanggal 20 November 2023 yang akan melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas 2 (dua) obyek jaminan/hak tanggungan milik Penggugat II pada tanggal 19 Januari 2024 yakni atas:

- 1) Sebidang tanah berikut Ruko di atasnya SHM No.880/Tatura Utara, luas tanah 140 m² a.n VENNY TUNRIANY, terletak di Jl. Emmy Saelan No.35 Kelurahan Tatura Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu (obyek Jaminan No.3);
- 2) Sebidang tanah berikut Ruko di atasnya SHM No. 396/Tatura Utara seluas 137 m², terletak di Jl.Wolter Monginsidi No.137 Kelurahan Tatura Utara (obyek jaminan no.1);

Padahal setelah Penggugat I ditetapkan telah wanprestasi dan ditagih seketika/sekaligus dimana Tergugat I telah mengakhiri/membatalkan Perjanjian kredit No.111 dengan semua addendumnya melalui Surat Peringatan III tanggal 03 Agustus 2018 a quo, telah ada kesepakatan antara Tergugat I selaku kreditur dengan Penggugat I selaku debitur untuk menyelesaikan kredit macet/PRK Penggugat I melalui pencairan obyek Jaminan dan untuk itu telah dilakukan pencairan atas 3 (tiga) obyek jaminan

Hal. 5 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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)



masing-masing atas obyek jaminan No.2 i.c SHM No.833/Tavanjuku pada tanggal 21 Januari 2020, dan obyek jaminan No.4 (SHM No.01917/Tatura Utara pada tanggal 10 Juni 2022; sebelumnya telah dilakukan pencairan pada tanggal 3 Juli 2018 atas SHM No.534/Tatura. Selain itu juga tidak pernah mendapatkan Surat Peringatan I sampai III dari Tergugat I selaku kreditur;

Dengan mendapatkan Surat Pemberitahuan pelaksanaan lelang yang sangat mengagetkan a quo, barulah Penggugat I dan II kasak kusut mencarai data-data antara lain mendatangi Kantor KPKNL Palu mempertanyakan apakah ada Surat Peringatan I sampai III dari Bank BTPN kepada Penggugat I selaku debitur dalam lampiran dokumen lelang, lalu diperlihatkan dokumennya dan sempat foto surat-surat peringatan I sampai III yang sudah distempel sesuai asli oleh KPKNL Palu sebagai dokumen persyaratan lelang dan juga mendapatkan Foto copy Pengumuman Kedua via Koran RADAR SULTENG tanggal 5 Januari 2024;

Dari Pengumuman Kedua by Koran RADAR SULTENG tanggal 5 Januari 2024 a quo, baru Penggugat I selaku debitur dapat memastikan bahwa benar-benar Tergugat I bekerja sama/dibantu Tergugat II telah melaksanakan proses pelaksanaan lelang eksekusi hanya atas 2 (dua) obyek jaminan dari sisa 3 (tiga) yang belum dicairkan/ditebus sebelumnya, dengan menentukan Nilai Limit Lelang, masing-masing atas kedua obyek jaminan milik Penggugat yakni:

- 1) *Sebidang tanah seluas 140 m² berikut Ruko diatasnya, sesuai SHM No.880/Tatura Utara, a.n VENNY TUNRIANY dan Willy Yandi, terletak di Jl. Emmy Saelan No.35, Kelurahan Tatura Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, PROPINSI Sulawesi Tengah;*
Nilai Limit Rp3.700.000.000,- uang jaminan Rp1.110.000.000,-;
- 2) *Sebidang tanah seluas 137 m² berikut Ruko diatasnya, sesuai SHM No.396/Tatura Utara, a.n Willy Yandi, terletak di Jl.Wolter Monginsidi No.137, Kelurahan Tatura Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, PROPINSI Sulawesi Tengah;*
Nilai Limit Rp2.550.000.000,- uang jaminan Rp765.000.000,-;

7. Bahwa setelah menganalisis Surat Pemberitahuan pelaksanaan lelang dari Tergugat I yang sangat mengagetkan a quo dan foto copy surat Peringatan I sampai III serta Pengumuman Kedua by Koran Radar Sulteng yang baru didapatkan Penggugat I dari KPKNL a quo dihubungkan dokumen-dokumen lainnya; maka para Penggugat telah mendapatkan data juridis *telah terjadinya perbuatan melawan hukum berupa Pelanggaran Asas Hukum Kepatutan dan Kewajaran* yang melekat pada setiap bentuk perjanjian, dilakukan Tergugat I bekerja sama/dibantu Tergugat II dalam melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses pencairan jaminan kredit sampai pada proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan milik para Penggugat, berdasarkan fakta-fakta dan alasan yuridis, sebagaimana akan diuraikan berturut-turut pada posita-posita gugatan berikutnya di bahwa ini;

8. Bahwa ketika Tergugat I telah menetapkan Penggugat I wanprestasi dan telah menyatakan mengakhiri perjanjian kredit i.c No.111 tahun 2014 berikut semua addendumnya sejak tanggal 03 Agustus 2018 a quo, ternyata Tergugat I sengaja tidak menindak lanjuti dengan proses penyelesaian PRK macet Penggugat I ini melalui pencairan obyek jaminan, melainkan sengaja membiarkan begitu saja mandek bertahun-tahun lamanya;

Setelah berjalan dua tahun tanpa proses, akhirnya pada tahun 2020 Penggugat I sendiri yang berinisiatif menyelesaikan melalui permintaan pencairan obyek jaminan dilandasi itikad baik ingin segera menyelesaikan masalah PRK/kredit macetnya; barulah terjadi kesepakatan dengan Tergugat I mencairkan/menebus satu obyek jaminan i.c obyek jaminan No.2 (SHM No.833/Tavanjuka) seharga Rp165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) dan untuk itu Tergugat I telah mengembalikan SHM a quo beserta Surat Royanya kepada Penggugat I selaku debitur tertanggal 22 Januari 2020 No.001/SR/SME Palu/ 2020;

Dua tahun lagi berikutnya yakni pada tahun 2022 baru terjadi lagi kesepakatan pencairan salah satu obyek jaminan PRK Penggugat I berikutnya yakni atas obyek jaminan No.4 (SHM No.01917/ Tatura Utara) seharga Rp375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan untuk itu Tergugat I selaku kreditur telah mengembalikan SHM a quo beserta Surat Royanya kepada Penggugat I selaku debitur tertanggal 10 Juni 2022 No.024/Roya/BPTN/06/2022;

Jadi jumlah hasil pencairan/penebusan atas kedua SHM jaminan PRK a quo adalah sebesar Rp540.000.000,- (lima ratus empat puluh juta rupiah) yang telah diterima Tergugat I selaku kreditur dan telah mengeluarkan surat Royanya;

Tetapi sangat disesalkan karena Tergugat I sama sekali tidak mau memberikan perincian sisa hutang kredit macet PRK Penggugat I setelah dikurangi pembayaran penebusan atas kedua SHM jaminan a quo sekalipun Penggugat I selaku debitur telah berkali-kali memintanya;

Bahwa secara yuridis tindakan Tergugat I yang membiarkan fasilitas PRK macet Penggugat I terkatung-katung/tanpa upaya penyelesaian melalui pencairan jaminan selama lebih kurang 5 (lima) tahun a quo, yang ternyata sengaja dilakukan untuk dimanfaatkan sebagai kesempatan membebani terus-menerus bunga berbunga pula dan denda selama lebih kurang lima tahun sejak telah ditetapkan macet/wanprestasi dan telah diakhiri tahun

Hal. 7 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018 a quo; demikian halnya tindakan tidak memberikan perincian sisa hutang macet PRK Penggugat I setelah dikurangi pembayaran pencairan/penebusan atas 2 (dua) obyek jaminan a quo, adalah tindakan yang melanggar asas kepatutan dan kewajiban yang secara yuridis termasuk perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan para Penggugat;

9. Bahwa setelah Penggugat I mendapat pemberitahuan pelaksanaan lelang eksekusi dari Tergugat I melalui suratnya tanggal 20 November 2023, Penggugat I pun selaku debitur tetap beritikad baik berupaya melanjutkan penyelesaian PRK macetnya kepada Tergugat I selaku kreditur melalui upaya pencairan/penebusan atas sisa obyek jaminan berikutnya yang masih tersisa seperti yang sudah dilakukan terhadap 3 (tiga) obyek jaminan PRK sebelumnya;

Untuk itu Penggugat I telah mengajukan Surat Permohonan pencairan/Penebusan Jaminan kepada Tergugat I, masing-masing melalui Surat tertanggal 24 November 2023 dan surat tanggal 11 Desember 2023; tetapi sangat disesalkan karena ternyata ditolak oleh Tergugat I melalui Suratnya masing-masing tertanggal 27 November 2023 dan tanggal 13 Desember 2023 dengan dalih jumlah tunggakan bunga telah berlipat ganda (sangat besar) mencapai hampir satu milyar lima ratus juta rupiah (1,5 milyar rupiah) dengan mencantumkan perincian:

Tunggakan Pokok PRK sebesar Rp7.951.920.861,- ditambah *Tunggakan Bunga sebesar Rp1.414.459.238,-* ditambah Denda sebesar Rp17.757.890,- Total telah menjadi sejumlah = *Rp9.384.137.989,-* (sembilan milyar tiga ratus delapan puluh empat juta seratus tiga puluh tujuh ribu sembilan ratus delapan puluh sembilan rupiah); suatu jumlah yang sangat mencengangkan dan sangat tidak rasional karena sejak tahun 2020 telah memasuki pencairan jaminan dan telah dilakukan pengurangan dari hasil pencairan jaminan/penebusan sebagian obyek jaminan, sehingga seharusnya tidak boleh seenaknya ditambahkan bunga, apalagi bunga berbunga pula atas sisa hutang kredit macet seperti petuah mengatakan lintah darat??;

Berdasarkan fakta dari kedua kali Surat Tergugat I a quo (i.c surat tertanggal 27 November 2023 dan tanggal 13 Desember 2023), ternyata bahwa setelah Tergugat I menetapkan Wanprestasi terhadap PRK Penggugat I dan telah mengakhiri/membatalkan kelanjutan fasilitas PRK Penggugat I sejak tahun 2018 sehingga telah melakukan penagihan seketika dan sekaligus atas hutang PRK Penggugat I melalui Surat Peringatan I-III a quo; ternyata tidak dibarengi dengan Penutupan Rekening Pinjaman Penggugat I alias tidak dibekukan dan ternyata sengaja membiarkan tidak terselesaikan dalam waktu sangat lama/selama lebih 5 (lima) tahun lamanya, yang

Hal. 8 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata tujuannya mendapatkan kesempatan/waktu sebanyak-banyaknya membebankan bunga berbunga pula secara terus-menerus terhadap sisa hutang fasilitas kredit macet PRK Penggugat I sekalipun telah dinyatakan macet/wanprestasi dan telah dinyatakan diakhiri oleh Tergugat I sendiri sejak tanggal 3 Agustus 2018 a quo;

Lebih parah lagi setelah dilakukannya pencairan/penebusan atas 2 (dua) obyek jaminan PRK tersebut diatas oleh Penggugat I i.c atas SHM No.833/Tavanjuka seharga Rp165.000.000,- yang telah dikeluarkan Surat Roya tanggal 22 Januari 2020 dan SHM No.01917/Tatura Utara seharga Rp375.000.000,- yang juga telah dikeluarkan Surat Roya tanggal 10 Juni 2022 oleh Tergugat I sendiri, jumlah hasil penebusan = Rp540.000.000,- (lima ratus empat puluh juta rupiah), ternyata masih saja tetap membebani bunga berbunga pula sehingga tunggakan bunga berbunga pula telah bertambah berlipat-lipat ganda ratusan kali lipat menjadi sebesar Rp1.414.459.238,- (*satu milyar empat ratus empat belas juta empat ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus tiga puluh delapan rupiah*) dari sebelumnya/waktu ditetapkan wanprestasi dan Perjanjian Kredit diakhiri tanggal 3 Agustus 2018 *hanya sebesar Rp152.385.691,-* (seratus lima puluh dua juta tiga ratus delapan puluh lima ribu enam ratus Sembilan puluh satu rupiah);

Ditambah lagi pembebanan Denda sebesar Rp17.757.890,- selain tunggakan pokok PRK sebesar Rp7.951.920.861,- sehingga total perhitungan tunggakan PRK Penggugat I dari Tergugat I melalui kedua kali suratnya a quo menjadi sebenar Rp9.384.137.989,- (*sembilan milyar tiga ratus delapan puluh empat juta seratus tiga puluh tujuh ribu Sembilan ratus delapan puluh Sembilan rupiah*);

Suatu jumlah sangat fantastis, tidak rasional dan tidak masuk akal sehingga patut ditolak karena sangat merugikan baik Penggugat I selaku debitur maupun Penggugat II selaku pemilik jaminan/pemberi hak tanggungan karena pembebanan tersebut tentunya dibebankan kepada obyek jaminan/hasil penjualan lelang obyek jaminan milik Penggugat II dan I;

Bahwa secara yuridis tindakan Tergugat I a quo adalah pelanggaran terhadap asas kepatutan dan kewajaran sehingga termasuk perbuatan melawan hukum; karena yang patut dan seharusnya dilakukan Tergugat I setelah menetapkan wanprestasi kepada Penggugat I dan telah mengakhiri Perjanjian kredit a quo dengan segala addendumnya sejak tanggal 3 Agustus 2018, maka seharusnya segera ditindak lanjuti dengan Penutupan Rekening Pinjaman Penggugat I selaku debitur/ditetapkan menjadi statusquo, kemudian seharusnya secara jujur menyampaikan rincian sisa hutang PRK macet kepada Penggugat I dan menghentikan

Hal. 9 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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

pembebanan bunga apalagi bunga berbunga pula dan segera memasuki proses pencairan obyek jaminan kredit baik melalui kesepakatan penjualan bebas/ penebusan maupun melalui proses lelang eksekusi hak tanggungan tanpa membiarkan berlarut-larut selama bertahun-tahun dalam hal ini justru telah berlangsung selama lebih kurang 5 (lima) tahun lamanya;

Oleh karena itu para Penggugat selaku debitur dan pemilik obyek jaminan merasa sangat dirugikan dan untuk itu sangat keberatan serta menolak dengan tegas tindakan pembebanan bunga berbunga pula terhadap kredit macet PRK Penggugat I dari sisa Rp152.385.691,- pada saat ditetapkan wanprestasi dan diakhiri/dibatalkan sejak tanggal 3 Agustus 2018, apalagi setelah dilakukan pembayaran hasil pencairan/penebusan atas dua obyek jaminan a quo, menjadi berlipat ganda lagi sebesar Rp1.414.459.238,- (satu milyar empat ratus empat belas juta empat ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus tiga puluh delapan rupiah) per Desember 2023 a quo;

Telah ada beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I yang memberi fatwa untuk tidak lagi membebani bunga apalagi bunga-berbunga pula terhadap fasilitas kredit yang telah ditetapkan macet total/wanprestasi alias masuk kolektibilitas peringkat 5, diantaranya adalah Yurisprudensi Putusan MA.RI No.2899 K/Pdt/1994 tanggal 15 Februari 1996;

10. Bahwa secara juridis tindakan Tergugat I yang tidak mau memberikan rincian sisa hutang kredit macet PRK Penggugat I setelah dilakukan pembayaran hasil pencairan/penebusan atas kedua obyek jaminan tersebut diatas dan tindakannya yang masih melakukan pembebankan bunga berbunga pula atas sisa hutang kredit macet PRK Penggugat I setelah dilakukannya proses pencairan jaminan/pembayaran penebusan kedua obyek jaminan a quo, adalah pelanggaran terhadap asas hukum kepatutan dan kewajiban yang secara juridis termasuk perbuatan melawan hukum;
11. Bahwa adapun posisi jumlah sisa hutang kredit macet PRK Penggugat I yang secara juridis dapat diakui para Penggugat, adalah pada posisi saat telah ditetapkan wanprestasi dan diakhiri perjanjian kreditnya oleh Tergugat I pada tahun 2018 (vide Surat Peringatan I-III dari Tergugat I) maksimal sejumlah Rp8.652.385.691,- yang terdiri dari tunggakan bunga sebesar Rp152.385.691,- ditambah pokok sebesar Rp8.500.000.000,-. Jumlah tersebut setelah dikurangi hasil pencairan/penebusan atas dua obyek jaminan tersebut diatas sebesar Rp.540.000.000,- maka sisa hutang PRK yang dapat diakui adalah = Rp8.112.385.691,- (*delapan milyar seratus dua belas juta tiga ratus delapan puluh lima ribu enam ratus Sembilan puluh satu rupiah*); Bukan sebesar Rp9.384.137.989,- seperti yang diuraikan dalam surat Tergugat I tanggal 20 November 2023 dan tanggal 13 Desember 2023 a quo;

Hal. 10 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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

12. Bahwa berdasarkan fakta yuridis diatas khususnya dalam posita No. 8 - 11, jelas masih terjadi perselisihan tajam mengenai jumlah sisa hutang kredit Penggugat I yang akan dibayar dari hasil penjualan lelang eksekusi hak tanggungan atas sisa harta milik para Penggugat sebagai debitur dan pemilik jaminan; dengan kata lain masih belum ada penentuan jumlah yang pasti dari sisa hutang kredit yang akan diselesaikan melalui penjualan lelang atas sisa obyek jaminan; selain itu juga nyata-nyata telah terjadinya perbuatan melawan hukum dalam melakukan proses pelaksanaan lelang eksekusi sebagaimana telah diuraikan dalam posita no.8 sampai 11 diatas; maka cukup beralasan menurut hukum para Penggugat mohon Pengadilan i.c Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan tidak sah dan/atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atas proses lelang yang sementara berlangsung ataupun terhadap hasil pelaksanaan lelang jika tetap dipaksakan pelaksanaan pada hari Jumat 19 Januari 2024 ataupun pelaksanaan lelang pada hari-hari lainnya kelak terhadap barang jaminan milik Penggugat II dan I a quo; Secara yuridis perbuatan Tergugat I dibantu/kerja sama Tergugat II yang telah melaksanakan proses lelang eksekusi atas sisa obyek jaminan/hak tanggungan sebelum adanya penentuan jumlah yang pasti dari sisa hutang debitur yang akan dibayar dari hasil penjualan lelang obyek jaminan, adalah termasuk perbuatan melawan hukum i.c melanggar ketentuan prosedur lelang eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 R.Bg Jo. Fatwa Mahkamah Agung RI melalui suratnya masing-masing tanggal 16 April 1985 No.213/229/85/II/Um-Tu/Pdt; tanggal 18 Maret 1986 No.133/154/86/II/Um-Tu/Pdt kepada Direksi Bank Negara 1946, dan tanggal 1 April 1986 No.147/168/86/Um-Tu/Pdt kepada Pimpinan BKPH Perbanas; Fatwa MA.RI tersebut pada intinya menegaskan bahwa Grosse Akta yang mempunyai Kekuatan Eksekutorial (yang dapat dieksekusi) sebagaimana dimaksud Pasal 224 HIR/Pasal 258 R.Bg hanyalah atas:

- 1) *Grosse akte yang isinya pengakuan hutang, membayar/melunasi suatu jumlah hutang tertentu (i.c yang sudah pasti jumlahnya), bukan atas jumlah hutang yang baru akan dapat dipastikan;*
- 2) *Bersifat murni yang artinya bahwa dalam akta pengakuan itu tidak ditambahkan syarat-syarat lain, terutama pernyataan-pernyataan yang berbentuk perjanjian, seperti kuasa memasang hipotheek dan kuasa untuk menjual;*
- 3) *Mengandung sifat ekseptional terhadap Asas bahwa setiap orang hanya dapat menyelesaikan sengketa melalui gugatan ke Pengadilan;*

Dalam hal ini SHT dipersamakan dengan Grosse akte Hypotheek;

Hal. 11 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



Ketentuan-ketentuan hukum diatas, tentunya masih berlaku seiring masih berlakunya ketentuan mengenai prosedur pelaksanaan lelang eksekusi Hiphotek terhadap hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 26 beserta Penjelasannya Jo. Penjelasan Umum butir No.9 UUHT No.4 Tahun 1996;

13. Bahwa ternyata Tergugat I bekerja sama/dibantu Tergugat-II juga telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam melakukan proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas sisa 2 obyek jaminan milik para Penggugat selaku pemberi hak tanggungan karena langsung melakukan melalui Parate Exsecutie/atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 6 UUHT No.4 Tahun 1996 yang tidak pernah disepakati dalam APHT No.788/PS/2014 dan No.103/2015 Jo Perjanjian Kredit No.111 tanggal 23 Juli 2014 dengan segala perubahannya/addendumnya a quo;

Perbuatan tersebut jelas termasuk perbuatan melawan hukum yakni melanggar ketentuan Pasal 4 APHT No.788/PS/2014 dan Pasal 4 APHT No.103/2015 Jo Perjanjian Kredit No.111 tanggal 23 Juli 2014 yang berlaku sebagai Undang-Undang yang mengikat dan harus ditaati para pihak berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 KUH Perdata i.c berdasarkan Azas hukum "Pacta Sunt Servanda";

Melalui ketentuan Pasal 4 APHT No.788/PS/2014 dan Pasal 4 APHT No.103/2015 Jo Perjanjian Kredit No.111 tanggal 23 Juli 2014 a quo para pihak yaitu Tergugat I selaku kreditur dengan Penggugat I selaku debitur telah menetapkan pilihan hukum secara limitatif/mengikat dalam menyelesaikan semua persoalan hukum terkait adanya Pemberian Hak tanggungan ini berdasarkan Perjanjian Kredit No.111 a quo semuanya harus diselesaikan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu yang berarti harus melalui viat Eksekusi Pengadilan Negeri Palu i.c dilaksanakan sesuai prosedur eksekusi yang diatur dalam ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 R.Bg Jo. Pasal 27 ayat (4) sub a PMK No.213/PMK.06/2020; ketentuan mana harus ditaati para pihak berdasarkan Asas Hukum "Pacta Sunt Servanda";

Para pihak tidak pernah mengatur untuk diselesaikan melalui prosedur parate Executie/atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 6 UUHT No.4 tahun 1996 seperti yang secara melawan hukum dilakukan Tergugat I bekerja sama/dibantu Tergugat II dalam kasus ini;

14. Bahwa secara juridis tindakan Tergugat I yang tidak sekaligus melakukan proses lelang eksekusi terhadap sisa 3 (tiga) obyek jaminan/Hak tanggungan dari sebelumnya ada 6 (enam) obyek jaminan i.c setelah 3 (tiga) obyek jaminan lainnya telah dicairkan melalui penebusan, adalah juga tindakan yang tidak sepatutnya alias melanggar asas hukum kepatutan

Hal. 12 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



karena harus melakukan dua kali proses lelang eksekusi terhadap sisa 3 obyek jaminan yang belum dicairkan, sehingga otomatis akan membebani biaya lelang dan pajak lelang sebanyak dua kali lipat, yang ujung-ujungnya akan dibebankan pada harga jual lelang dari obyek jaminan milik para Penggugat sehingga secara langsung akan menambah kerugian kepada para Penggugat sebagai pemilik jaminan dan sebagai debitur;

15. Bahwa setelah mencermati foto copy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan by Koran Radar Sulteng tanggal 5 Januari 2024 yang didapat dari KPKNL palu tersebut dalam posita no.6 diatas, ternyata Tergugat I bekerja sama/dibantu Tergugat II benar akan menjual lelang atas dua obyek jaminan dari sisa 3 yang belum dicairkan tanah milik Penggugat I dan II dengan harga yang sangat murah/melanggar kewajaran dan kepatutan dibandingkan dengan Nilai Jual berdasarkan hasil penilaian KJPP pada waktu 6 (enam) tahun sebelumnya i.c pada tahun 2017, sehingga berpotensi sangat merugikan para Penggugat selaku pemilik barang jaminan maupun selaku debitur;

Adapun harga jual/Nilai Limit yang diumumkan Tergugat I melalui Pengumuman Kedua Koran Radar Sulteng tanggal 5 Januari 2024, ternyata hanya menetapkan Nilai Limit Lelang atas kedua obyek lelang milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam posita no.6 diatas, yakni:

- 1) Untuk lokasi SHM No.880/Tatura Utara, Nilai Limit hanya Rp3.700.000.000,-;
- 2) Untuk lokasi SHM No.396/Tatura Utara, Nilai Limit hanya Rp2.550.000.000,-;

Padahal berdasarkan hasil penilaian KJPP pilihan Tergugat I sendiri pada tanggal 14 Agustus 2017 (i.c pada waktu 6/enam tahun sebelumnya) kedua obyek jaminan/ tanah milik Penggugat II dan I a quo telah memiliki Nilai Jual besar, dengan perincian:

- 1) Untuk lokasi SHM No.880/Tatura Utara, Nilai Jual sebesar Rp3.886.630.000,-;
- 2) Untuk lokasi SHM No.396/Tatura Utara, Nilai Jual sebesar Rp2.929.650.000,-;

Yang wajar dan sepatutnya setelah 6 (enam) tahun kedepan i.c tahun 2024 sekarang ini harga jualnya seharusnya telah naik bukan malah sebaliknya menjadi turun drastis seperti dilakukan Tergugat I a quo;

Dengan demikian tindakan Tergugat I a quo adalah juga pelanggaran terhadap asas kepatutan dan kewajaran yang secara yuridis termasuk perbuatan melawan hukum dalam arti luas;

16. Bahwa keterlibatan Tergugat II dalam proses pelaksanaan Lelang eksekusi hak tanggungan secara melawan hukum atas tanah milik para Penggugat



terjadi sejak melakukan penelitian pemenuhan syarat-syarat lelang terhadap obyek jaminan milik Penggugat, yang ternyata hanya sekedar mencocokkan persyaratan formal belaka tanpa menilai dan meneliti kelayakan berdasarkan fakta-fakta yuridis terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I sebagaimana telah diuraikan diatas, sehingga sampailah pada Pengumuman Lelang Kedua tanpa kendala. Ternyata Tergugat II hanya melaksanakan tugas tidak ubahnya seperti tukang jahit saja yang hanya melaksanakan pekerjaan sesuai pesanan dari pemilik jahitan, tanpa meneliti layak tidaknya berdasarkan fakta-fakta yuridis terjadinya pelanggaran hukum diatas;

17. Dilibatkannya Kantor ATR BPN/Kantor Kota Palu sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini, adalah atas keterlibatan demi hukum sebagai pihak yang berwenang dan bertanggung jawab atas setiap proses balik nama sertifikat atas tanah dan sebagai pihak yang menerbitkan SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) atas obyek jaminan milik para Penggugat yang menjadi obyek lelang eksekusi dalam perkara ini, tersebut dalam posita gugatan butir no. 6 diatas;

Dengan demikian perlu dilibatkan sebagai TURUT TERGUGAT untuk mentaati proses hukum yang sementara berjalan dengan mendaftarkan dalam buku tanah adanya perkara sedang berlangsung yang melibatkan BPN ini sesuai ketentuan yang berlaku, menerima pemblokiran SHM dan mentaati putusan pengadilan kelak dalam perkara perbuatan melawan hukum ini;

18. Bahwa berhubung proses lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah milik Penggugat II dan I terbukti dilakukan secara melawan hukum, yang berpotensi sangat merugikan para Penggugat selaku Pemilik obyek jaminan dan selaku debitur apabila lelang tetap dipaksakan pelaksanaannya tanggal 19 Januari 2024, maka cukup beralasan menurut hukum para Penggugat mohon pengadilan menyatakan proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Tergugat I bekerja sama Tergugat II a quo cacad yuridis sehingga tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat termasuk terhadap hasil pelaksanaan lelang apabila lelang tetap dipaksakan secara melawan hukum;

19. Bahwa untuk menjamin agar obyek lelang eksekusi hak tanggungan milik Penggugat II dan I tidak dilakukan proses lelang selama dalam proses pemeriksaan perkara ini didepan pengadilan, maka cukup alasan menurut hukum para Penggugat mohon kearifan Majelis Hakim yang mulia untuk terlebih dahulu menjatuhkan putusan provisionil memerintahkan Tergugat I dan II untuk menghentikan sementara/ tidak melaksanakan terlebih dahulu proses pelaksanaan lelang selama dalam proses perkara;

Hal. 14 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yuridis sebagaimana telah diuraikan di atas, maka para Penggugat dengan kerendahan hati mohon Pengadilan Negeri Palu i.c Majelis Hakim Yang Mulia/ yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang seadil adilnya sesuai hukum, kepatutan dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat, dengan Amar:

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

- Menerima dan mengabulkan tuntutan provisional dari Para Penggugat tersebut;
- Memerintahkan Tergugat I dan II untuk menangguhkan sementara/tidak melaksanakan terlebih dahulu proses pelaksanaan lelang atas tanah milik Penggugat selama dalam proses perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan II tersebut untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat II (VENNY TUNRIANI) dan Penggugat I (Willy Yandi) adalah pemilik yang sah atas kedua obyek jaminan Tanah dan Ruko/Bangunan di atasnya, sesuai: SHM No.880/Tatura Utara dan SHM No.396/Tatura Utara;
3. Menyatakan Tergugat I dibantu/kerjasama Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam melakukan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas kedua bidang tanah milik Penggugat II dan I a quo;
4. Menyatakan fasilitas kredit PRK (Pinjaman Rekening Koran) Penggugat I telah ditetapkan macet total dan telah diakhiri sejak tahun 2018 melalui Suat Peringatan I-III dari Tergugat I khususnya melalui Surat Peringatan III Tergugat I tanggal 3 Agustus 2018;
5. Menyatakan sisa hutang kredit PRK Penggugat I yang dapat diakui Penggugat, adalah pada posisi jumlah hutang PRK pada waktu ditetapkan wanprestasi dan diakhiri oleh Tergugat I melalui Surat Peringatan III tanggal 3 Agustus 2018, adalah sebesar Rp8.112.385.691,- (delapan milyar seratus dua belas juta tiga ratus delapan puluh lima ribu enam ratus sembilan puluh satu rupiah), dengan perincian terdiri dari: tunggakan bunga Rp152.385.691,- + pokok PRK Rp8.500.000.000,-. dikurangi hasil pencairan/penebusan dua obyek jaminan pada tahun 2020 dan 2022 sejumlah Rp540.000.000,- Bukan Rp9.384.137.989,- yang digelembungkan secara melawan hukum dengan bunga berbunga pula seperti dalam surat Tergugat I tanggal 20 November 2023 dan tanggal 13 Desember 2023;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak menetapkan status quo/tidak menutup rekening pinjaman Penggugat I setelah ditetapkan wanprestasi dan diakhirinya perjanjian kredit dengan Penggugat I sejak

Hal. 15 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 3 Agustus 2018 adalah perbuatan yang melanggar asas kepatutan dan kewajaran sehingga termasuk perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat I selaku debitur;

7. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang sengaja membiarkan/tidak segera melakukan proses pencairan obyek jaminan PRK Penggugat I setelah ditetapkan wanprestasi dan diakhirinya perjanjian kreditnya selama hamper 6 (enam) tahun/sejak tahun 2018 a quo, adalah juga pelanggaran asas hukum kepatutan dan kewajaran yang masuk perbuatan melawan hukum;

8. Menyatakan perbuatan Tergugat I selaku kreditur yang ternyata sengaja membiarkan tanpa penyelesaian atas obyek jaminan milik penggugat selama lebih kurang 6 (enam) tahun, yang ternyata untuk dimanfaatkan sebagai kesempatan menambahkan pembebanan bunga berbunga pula dan denda terhadap sisa hutang kredit PRK Penggugat setelah ditetapkan wanprestasi dan diakhiri sejak bulan agustus 2018, sehingga tunggakan telah membengkak menjadi sebesar Rp9.384.137.989,- pada tahun 2023 adalah perbuatan yang melanggar asas kepatutan dan kewajaran sehingga karenanya termasuk perbuatan melawan hukum;

9. Menyatakan perbuatan Tergugat I selaku kreditur yang ternyata masih tetap membebani bunga berbunga pula dan denda terhadap sisa hutang PRK Penggugat I selaku debitur setelah dilakukannya pengurangan dari hasil pencairan jaminan melalui penebusan atas 2 (dua) obyek jaminan pada tahun 2020 dan 2022 sejumlah Rp540.000.000,- (lima ratus empat puluh juta rupiah), adalah pelanggaran terhadap asas kepatutan dan kewajaran sehingga termasuk perbuatan melawan hukum;

10. Menyatakan perbuatan Tergugat I selaku kreditur yang tidak pernah mau memberikan perincian sisa hutang kredit macet Penggugat I setelah dilakukan pengurangan dari hasil pencairan/penebusan 2 (dua) obyek jaminan tahun 2020 dan 2022 a quo adalah juga termasuk perbuatan melawan hukum karena melanggar asas kepatutan dan kewajaran;

11. Menyatakan perbuatan Tergugat I dibantu/kerja sama Tergugat II yang melakukan proses pelaksanaan lelang eksekusi atas obyek jaminan milik Para Penggugat ketika belum adanya penentuan jumlah yang pasti atas sisa hutang PRK Penggugat I yang akan dibayarkan dari hasil penjualan lelang obyek jaminan, yang terbukti telah menjasi obyek sengketa dalam perkara ini adalah termasuk perbuatan melawan hukum;

12. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menjual lelang kedua obyek jaminan milik Penggugat sangat rendah dengan menetapkan nilai jual/Limit Lelang tahun 2024 hanya sebesar Rp3.700.000.000,- untuk lokasi SHM No.880/Tatura Utara, dan Rp2.550.000.000,- untuk lokasi SHM

Hal. 16 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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)



No.396/Tatura Utara; i.c jauh dibawah harga jual pada waktu 6 (enam) tahun sebelumnya i.c pada tahun 2017 yang telah ditetapkan Tergugat I sendiri berdasarkan LPA-KJPP tanggal 14 Agustus 2017 yang nilai jualnya untuk SHM No.880/Tatura Utara sebesar Rp3.886.630.000,- dan untuk SHM No.396/Tatura Utara, sebesar Rp2.929.650.000,- i.c seharusnya jauh lebih mahal lagi setelah 6 (enam) tahun kemudian/ tahun 2024 sekarang ini;

13.Menyatakan perbuatan Tergugat I dibantu/kerja sama Tergugat II melakukan proses lelang atas tanah milik para Penggugat/obyek hak tanggungan melalui Parate Executie/atas kekuasaan sendiri melalui Tergugat II adalah termasuk perbuatan melawan hukum karena melanggar APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Jo. Perjanjian Kredit No.111 tahun 2014 yang telah menetapkan domicile hukum untuk menyelesaikan semua akibat hukum terkait pemberian hak tanggungan melalui Fiat Penetapan Pengadilan i.c berdasarkan prosedur dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 R.Bg Jo. Pasal 27 ayat (4) sub a PMK No.213/PMK.06/2020;

14.Menyatakan tindakan Tergugat I selaku kreditur yang sengaja mencicil/tidak melakukan secara sekaligus proses lelang terhadap sisa ketiga (3) obyek jaminan yang belum dicairkan, dengan hanya melakukan proses terhadap 2 (dua) diantaranya, sehingga akan membebani dua kali biaya dan pajak lelang kepada hasil penjualan lelang obyek jaminan adalah termasuk pelanggaran asas kepatutan dan kewajaran yang karenanya termasuk perbuatan melawan hukum yang akan sangat merugikan para Penggugat selaku pemilik jaminan dan selaku debitur;

15.Menyatakan tindakan Tergugat I yang telah melakukan proses lelang eksekusi atas kedua obyek jaminan tanah milik penggugat tanpa terlebih dahulu memberikan Surat Peringatan I sampai III kepada Penggugat I selaku debitur adalah perbuatan melawan hukum;

16.Menyatakan tidak sah dan/atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat semua proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Tergugat I bekerja sama/ dibantu Tergugat II atas kedua bidang tanah milik Penggugat tersebut diatas, termasuk terhadap hasil pelaksanaan lelang apabila lelang tetap dipaksakan pelaksanaannya pada tanggal 19 Januari 2024;

17.Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mentaati dan melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara ini;

18.Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan menghormati/isi putusan Pengadilan dalam perkara ini;

19.Menghukum para Tergugat baik secara bersama-sama maupun masing-masing membayar seluruh biaya perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDAIR: Bilamana Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang benar dan seadil-adilnya sesuai hukum, kepatutan dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat (ex aequo et bono);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat hadir Kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sugiyanto, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palu, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 April 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan sebagai berikut:

I. PERUBAHAN/PERBAIKAN POSITA GUGATAN;

1. Pada Posita Gugatan terdapat penyesuaian penulisan data terkait waktu mulai proses pencairan jaminan sebagai bukti telah dihentikannya Fasilitas kredit PRK & PAB Penggugat I dengan konsekuensi terjadi pula perubahan pada penulisan sisa hutang kredit setelah dihentikannya fasilitas kredit Penggugat dan setelah dikurangi hasil pencairan atas 3 (tiga) obyek jaminan dari jumlah 6 (enam) obyek jaminan seluruhnya; Perubahan/perbaikan-perbaikan dimaksud, secara khusus terjadi pada Posita No.3 dan Posita No.4 dipertukarkan dengan perbaikan seperlunya (i.c Posita No.3 dipertukarkan menjadi Posita No.4 dan sebaliknya Posita No.4 menjadi No.3) dengan perbaikan seperlunya;
2. Selanjutnya pada Posita No.5 dan No.6, 8 dan 9 juga terdapat perbaikan/penyesuaian data seperlunya;
3. Selanjutnya pada Posita No.11 terkait penulisan sisa hutang kredit PRK yang sebenarnya setelah dikurangi dengan hasil pencairan/penjualan/penebusan atas 3 (tiga) obyek jaminan/Hak tanggungan dari jumlah seluruhnya sebanyak 6 (enam) jaminan/hak tanggungan;

II. PERUBAHAN/PENYESUAIAN PADA PETITUM GUGATAN;

Hal. 18 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagai konsekuensi/tindak lanjut dari perubahan/perbaikan pada posita-posita gugatan diatas (Posita No.3, 4, 5, 6, 8, 9 dan 11), maka terjadi pula perubahan atas Petitum Gugatan khususnya pada Petitum No.4 dan No.5 dan perbaikan/penyesuaian seperlunya pada petitum-petitum lainnya;

III. Bahwa guna mempermudah pembacaan dan pemahaman secara konprehensif atas keseluruhan materi gugatan Penggugat setelah mengalami perubahan/perbaikan pada posita dan petitum tersebut dalam bagian I dan II di atas, maka penulisan gugatan Penggugat seluruhnya disalin kembali dengan langsung ditambahkan perubahan/perbaikan-perbaikannya khususnya pada Posita dan Petitum yang telah mengalami perubahan dengan diberi Judul: Perubahan/Perbaikan Gugatan (terlampir);

Untuk lebih jelasnya lagi bahwa semua perubahan/perbaikan gugatan khususnya pada posita dan petitum yang mengalami perubahan, semuanya ditulis dengan huruf miring;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I;

I. DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa, TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan yang telah diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya tertanggal 15 Januari 2024 dan terakhir diperbaiki pada tanggal 25 April 2024 sebagaimana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 17 Januari 2024 dengan register Perkara Perdata No. 8/Pdt.G/2024/PN.Pal, terkecuali yang secara tegas dan nyata telah diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I;

A. EKSEPSI PARA PENGGUGAT TELAH SALAH DALAM MENGAJUKAN GUGATAN DI PENGADILAN NEGERI YANG TIDAK MEMILIKI KEWENANGAN MENGADILI BERDASARKAN AKTA PERJANJIAN KREDIT JO. SYARAT DAN KETENTUAN UMUM PEMBERIAN FASILITAS KREDIT JO. PASAL 1338 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (KUHPER)-(RELATIVE COMPETENTIE-Kewenangan Mengadili);

2. Bahwa, berdasarkan Pasal 9 ayat (9.2) Akta Perjanjian Kredit Nomor : 111, tanggal 23 Juli 2014 yang dibuat secara Notariil dihadapan Irwan Del Cano, S.H. Notaris di Kota Palu dan telah ditandatangani serta disepakati oleh dan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I menyatakan sebagai berikut:

"Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari SKUPK (Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit) ...";

Hal. 19 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, berdasarkan Pasal 11 ayat (14) (Ketentuan Penutup) pada Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit ("SKUPK") antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah terdapat kesepakatan "PILIHAN HUKUM" yakni:

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

4. Bahwa, SKUPK yang telah disepakati dan ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT selaku debitur dengan TERGUGAT I selaku kreditur, mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 111, tanggal 23 Juli 2014 (*pacta sunt servanda*); Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, memberikan kaidah hukum bahwa demi hukum PARA PENGGUGAT telah salah dalam mengajukan GUGATAN di Pengadilan Negeri Palu sebagai Pengadilan Negeri yang tidak memiliki kewenangan mengadili perkara *a quo*, hal ini diperkuat dengan dasar hukum Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang menyatakan sebagai berikut:

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.";

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

6. Bahwa, dalam Buku II tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Khusus, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI pada halaman 50-51 mengenai Wewenang Relatif menyatakan sebagai berikut:

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

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

Dengan demikian sudah seharusnya berdasarkan hukum, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu dalam perkara *a quo* untuk

Hal. 20 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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

MENJATUHKAN PUTUSAN SELA TERLEBIH DAHULU dan menyatakan GUGATAN dari PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima;

B. EKSEPSI *PLURIUM LITIS CONCERTIUM* (KEKURANGAN/KETIDAK LENGKAPAN PIHAK TERGUGAT/TURUT TERGUGAT);

7. Bahwa, nyata-nyata gugatan PARA PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum menyangkut dasar serangkaian perbuatan hukum Perjanjian Kredit sebagaimana telah dituangkan dan diikat Hak Tanggungan dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa” dan dalam kenyataan yang sama terhadap perbuatan hukum Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas 3 (tiga) Jaminan Kredit yaitu SHM No. 880/Tatura Utara, SHM No. 396/Tatura Utara dan SHM No. 22709/Tanjung Merdeka masing-masing telah dibuat dihadapan Irwan Del Cano, S.H., PPAT di Kota Palu, Roosye Evitina Soriton, S.H., PPAT di Kota Palu dan Mustahar, S.H., M.Kn., PPAT di Kota Makassar. Oleh karena demikian seharusnya dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang masing-masing bernama Irwan Del Cano, S.H., Roosye Evitina Soriton, S.H. dan Mustahar, S.H., M.Kn., PPAT di Kota Makassar dijadikan sebagai PIHAK TERGUGAT/TURUT TERGUGAT dalam perkara *a quo*, namun ternyata tidak dimasukkan/tidak dijadikan pihak sebagai subyek hukum. Dengan demikian sudah seharusnya Gugatan PARA PENGGUGAT tidak memenuhi kelengkapan subyek hukum dan harus dinyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

C. EKSEPSI GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*);

8. Bahwa, tidak jelas dan kaburnya Gugatan *a quo* yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dikarenakan terlihat sangat jelas dan saling bertentangan (kontradiksi) antara Posita dengan Petitum Gugatan *a quo*, yang pada intinya dalam Posita Gugatan PARA PENGGUGAT butir 8 halaman 6 menyatakan “*fasilitas kredit Penggugat I telah macet*”, NAMUN DI DALAM Petitum Gugatan PARA PENGGUGAT pada pokoknya meminta untuk “*tidak melaksanakan lelang eksekusi jaminan*”;

9. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung R.I No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 08 Desember 1982, memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

“... karena Petitum bertentangan dengan Posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima”;

Selanjutnya, berdasarkan Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975, Jo. Putusan Mahkamah Agung

Hal. 21 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RI No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979, memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

"Bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima";

10. Bahwa, oleh karena saling bertentangnya antara Posita dengan Petitum dalam Gugatan *a quo*, maka sudah seharusnya berdasarkan hukum mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu dalam perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Berdasarkan hal-hal yang TERGUGAT I kemukakan diatas, TERGUGAT I memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk sudilah kiranya memberikan keputusan sebagai berikut:

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TERGUGAT I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Palu tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 8/Pdt.G/2024/PN.Pal;
3. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklaard*);
4. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa, TERGUGAT I memohon kehadiran Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini agar segala sesuatu yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT I pada Eksepsi di atas mohon dianggap dan dinyatakan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa, pada pokoknya TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT pada pokok perkara, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa, sepanjang mengenai rangkaian/runtutan peristiwa maupun perbuatan hukum yang ada, TERGUGAT I telah menunduki, sesuai dan berdasarkan hukum sebagaimana keabsahan dari adanya dokumen-dokumen bukti yang ada maupun pendukung serta khususnya Akta Perjanjian Kredit beserta Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit ("SKUPK"), addendum dan dokumen pengikatan jaminan yang sah secara hukum. Kesemuanya merupakan akta-akta yang sah dan mengikat secara hukum, dapat dipertanggung jawabkan serta hingga saat ini tidak pernah ada pembatalan maupun syarat kebatalan suatu perbuatan hukum pembuatan dan isi akta-akta tersebut;

Hal. 22 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



4. Bahwa, dengan demikian klausula-klausula dalam isi Akta Perjanjian Kredit beserta SKUPK haruslah dianggap secara hukum sebagai akta-akta yang benar dan mengikat karena tidak ada/atau belum ada syarat pembatalan maupun kebatalan (*Presumption Iustae Causa-Vermoeden Van Rechtmatigheid*) dan juga Akta Perjanjian Kredit beserta SKUPK telah ditanda tangani secara sadar sebagai kesepakatan kehendak para pihak yang membuat maupun telah sesuai berdasar hukum sehingga sah seluruh akta-akta autentik tersebut;

5. Bahwa, mengenai dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 1, butir 2 dan butir 3 halaman 3 dan 4 Gugatannya yang pada pokoknya mengatakan tentang "Perjanjian Kredit dan Jaminan Kredit" dan agar gugatan *a quo* lebih jelas dan terang benderang, maka dapat TERGUGAT I tambahkan penjelasan sebagai berikut:

a. Jenis fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) adalah Debitur harus membayar angsuran perbulan hanya berupa bunganya saja yang dihitung dari jumlah yang telah dicairkan oleh Debitur atas jumlah/plafond yang telah disediakan oleh Kreditur (Bank) SEDANGKAN Pokok Pinjaman (jumlah yang telah dicairkan oleh Debitur) harus dibayar pada saat jangka waktu kredit selesai (jatuh tempo). Atas hal ini, Debitur akan dinyatakan wanprestasi JIKA tidak melakukan pembayaran angsuran bunga perbulan dan/atau Debitur tidak dapat membayar/mengembalikan pokok pinjaman pada saat jatuh tempo;

b. Jenis fasilitas Pinjaman Angsuran Berjangka (PAB) adalah Debitur harus membayar angsuran perbulan yang terdiri dari pokok pinjaman dan bunga sebagaimana diuraikan dalam rincian Jadwal Angsuran yang sudah ditetapkan. Atas hal ini, Debitur akan dinyatakan wanprestasi JIKA tidak melakukan pembayaran angsuran perbulan WALAUPUN jangka waktu kredit belum selesai (jatuh tempo);

6. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 4 halaman 4 Gugatannya yang mengatakan "... akhirnya fasilitas kredit PAB telah mengalami kemacetan ... maka dimulailah dengan penjualan bebas/menebus satu obyek ...", karena pada kenyataannya berdasarkan Addendum IV (Keempat) Perjanjian Kredit Nomor 111, tanggal 02 Desember 2016, fasilitas kredit PAB dilakukan pembayaran pelunasan sebesar Rp494.405.896,- (Empat Ratus Sembilan Puluh Empat Juta Empat Ratus Lima Ribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Enam Rupiah) dengan pengambilan satu jaminan yaitu sebidang tanah sebagaimana sesuai dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik ("SHM") No. 534/Tatura dan hal ini sesuai dengan Tanda Terima Dokumen Asli, tertanggal 02 Desember 2016 yang ditanda tangani oleh PARA

Hal. 23 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT, sehingga pembayaran yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT BUKAN sebesar Rp.702.000.000,- (Tujuh Ratus Dua Juta Rupiah) sebagaimana didalilkan oleh PARA PENGGUGAT. Disamping itu, JIKA pada saat itu PARA PENGGUGAT mengalami kemacetan dalam membayar angsuran kredit (wanprestasi), maka TERGUGAT I tentunya TIDAK AKAN MENYETUJUI penambahan plafond/jumlah fasilitas kredit (*Top Up*) sebagaimana dituangkan dalam Addendum VI (Keenam) Perjanjian Kredit Nomor: 111 (Seratus Sebelas) Akta Nomor: 40 (empat puluh), tanggal 27 Juli 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Roosye Evitina Soriton, S.H., Notaris di Kota Palu. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

7. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 5 halaman 4 dan 5 Gugatannya yang mengatakan "... mencantumkan jumlah tagihan tunggakan bunga secara sewenang-wenang dan tidak berdasar, telah dibengkakkan sangat besar menjadi sebesar Rp.152.385.691,- ...", karena pada kenyataannya hal ini menunjukkan dan membuktikan jika PARA PENGGUGAT hanya mencari-cari kesalahan TERGUGAT I saja walaupun tidak ada kesalahan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I serta mengalihkan perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh PARA PENGGUGAT. Dimana, seharusnya PARA PENGGUGAT MELIHAT TANGGAL DARI DIBUATNYA SURAT-SURAT PERINGATAN TERSEBUT, SEHINGGA TIDAK ASAL DALAM MENUDUH TERGUGAT I. Adapun, jumlah tunggakan Bunga yang dicantumkan oleh TERGUGAT I didalam Surat Peringatan I, TERTANGGAL 12 JULI 2018 dan Surat Peringatan II, TERTANGGAL 19 JULI 2018 yaitu sebesar Rp75.557.002,- (Tujuh Puluh Lima Juta Lima Ratus Lima Puluh Tujuh Ribu Dua Rupiah) DIKARENAKAN pada tanggal 25 Juni 2018 PARA PENGGUGAT TIDAK MEMBAYAR KEWAJIBAN PEMBAYARAN BUNGA atas fasilitas kredit PRK yang telah diterima oleh PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT I yang mana berdasarkan Addendum VI (Keenam) Perjanjian Kredit Nomor: 111 (Seratus Sebelas) Akta Nomor: 40 (empat puluh), tanggal 27 Juli 2017, pembayaran harus dilakukan setiap tanggal 25 setiap bulannya. SEDANGKAN jumlah tunggakan Bunga yang dicantumkan oleh TERGUGAT I didalam Surat Peringatan III, TERTANGGAL 03 AGUSTUS 2018 yaitu sebesar Rp.152.385.691,- (Seratus Lima Puluh Dua Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Rupiah) DIKARENAKAN PARA PENGGUGAT telah tidak membayar kewajiban

Hal. 24 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran bunga selama 2 (dua) bulan, yaitu tanggal 25 Juni 2018 dan 25 Juli 2018. Oleh karena demikian tunggakan Bunga yang dicantumkan oleh TERGUGAT I didalam Surat Peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III tidak sewenang-wenang dan berdasarkan hukum dikarenakan dihitung sesuai dengan yang diatur dalam Perjanjian Kredit. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

8. Bahwa, mengenai dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 6 halaman 5 dan 6 Gugatannya yang pada pokoknya mengatakan “sebagai dokumen persyaratan lelang dan juga mendapatkan Foto copy Pengumuman kedua via Koran RADAR SULTENG tanggal 5 Januari 2024” Adalah dalil yang menunjukkan dan membuktikan TERGUGAT I telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh Permenkeu RI No: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Disamping itu, lelang merupakan salah satu cara UNTUK MENJUAL jaminan kredit yang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”) yang hasil penjualan lelang tersebut digunakan seluruhnya untuk pembayaran pelunasan kewajiban debitur kepada kreditur setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang wajib dikeluarkan atas pelaksanaan lelang tersebut dan juga pengambilan kembali (penebusan) jaminan kredit oleh Debitur dengan dilakukan pembayaran kepada Kreditur (Bank) juga merupakan cara pembayaran pelunasan baik sebagian maupun keseluruhan kewajiban debitur kepada kreditur. Sehingga JIKA Debitur telah melakukan pembayaran pelunasan sebagian kepada Kreditur dan mengambil Sebagian jaminan kredit serta tidak melakukan pembayaran kembali atas sebagian kewajiban yang belum terlaksana, maka hal tersebut tidak serta merta menghilangkan Hak Kreditur (TERGUGAT) untuk melaksanakan Eksekusi Hak tanggungan atas jaminan kredit sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. Selain itu, nilai/angka yang diterima oleh TERGUGAT I atas pengambilan/penebusan 3 jaminan kredit yaitu sebesar Rp.1.039.405.896,- (Satu Milyar Tiga Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Lima Ribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Enam Rupiah) dengan rincian: a) SHM No. 534/Tatura Rp494.405.896,- (Pelunasan Fasilitas Kredit PAB); b) SHM No. 833/Tavanjuka Rp170.000.000,-; dan c) SHM No. 01917 Rp375.000.000,-. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT

Hal. 25 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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

ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

9. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 7 halaman 6 Gugatannya yang mengatakan "... telah terjadinya perbuatan melawan hukum berupa Pelanggaran Asas Hukum Keadilan dan kewajiban ...", karena pada kenyataannya sebagaimana telah TERGUGAT I jelaskan pada butir 8 (delapan) diatas, TERGUGAT I hanya melaksanakan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian (Akta Pemberian Hak Tanggungan), TERMASUK NAMUN TIDAK TERBATAS PADA melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan (*vide*. Pasal 6 UUHT). Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

10. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 8 halaman 6 dan 7 Gugatannya yang mengatakan "... adalah tindakan yang melanggar asas keadilan dan kewajiban yang secara yuridis termasuk perbuatan melawan hukum ...", karena pada kenyataannya TERGUGAT I tidak melaksanakan hak-hak dan wewenangnya yang timbul berdasarkan undang-undang setelah bulan Juli 2018 yaitu melakukan penagihan kepada PARA PENGGUGAT dan/atau melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan dikarenakan terjadinya gempa bumi di Palu-Sulawesi Tengah pada tanggal 28 September 2018, sehingga TERGUGAT I dengan itikad baik menanggguhkan sementara penagihan kepada PARA PENGGUGAT atas kewajibannya kepada TERGUGAT I sebagai salah satu bentuk kepedulian TERGUGAT I kepada PARA PENGGUGAT. Disamping itu, TERGUGAT I selalu menginfokan secara lisan total kewajiban PARA PENGGUGAT pada saat TERGUGAT I melakukan penagihan kembali kepada PARA PENGGUGAT, NAMUN PARA PENGGUGAT dengan itikad tidak baik mengabaikan penagihan yang dilakukan oleh TERGUGAT I BAHKAN saat ini cenderung menyalahkan TERGUGAT I yang belum melakukan lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Dimana, seharusnya PARA PENGGUGAT berterima kasih kepada TERGUGAT I dikarenakan hingga saat ini masih bisa menikmati Jaminan-jaminan Kredit yang seharusnya diserahkan kepada TERGUGAT I dengan cara dikosongkan untuk dijual melalui lelang umum. Selain itu, angka/nilai dari pengambilan Kembali (penebusan) SHM No. 534/Tatura adalah sebesar Rp494.405.896,- (Empat Ratus Sembilan Puluh Empat Juta Empat Ratus

Hal. 26 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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

Lima Ribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Enam Rupiah) yang diperuntukkan untuk pelunasan fasilitas kredit PAB BUKAN Rp702.000.000,- (Tujuh Ratus Dua Juta Rupiah), sehingga total angka/nilai yang diterima oleh TERGUGAT I sebesar Rp1.039.405.896,- (Satu Milyar Tiga Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Lima Ribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Enam Rupiah) dan juga tidak ada niat dari TERGUGAT I untuk memanfaatkan PARA PENGGUGAT dengan cara terus membebani bunga. Hal tersebut hanya dikarenakan Jaminan-jaminan kredit PARA PENGGUGAT belum laku terjual melalui lelang umum dan juga JIKA TERGUGAT I berniat terus membebani PARA PENGGUGAT, MENGAPA PADA SAAT MEDIASI, TERGUGAT I BERSEDIA UNTUK MENGHAPUS TUNGGAKAN BUNGA SEBESAR RP1.414.459.238,- DAN BUNGA BERJALAN SEBESAR RP17.757.890,- ????. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

11. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 9 halaman 7 dan 8 Gugatannya yang pada pokoknya mengatakan “*secara jurisdis tindakan Tergugat I a quo adalah pelanggaran terhadap asas kepatutan dan kewajaran sehingga termasuk perbuatan melawan hukum*”, karena pada kenyataannya tidak ada perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I. Dimana, perhitungan bunga yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I telah sesuai dan berdasarkan dengan Addendum VI (Keenam) Perjanjian Kredit Nomor: 111 (Seratus Sebelas) Akta Nomor: 40 (empat puluh), tanggal 27 Juli 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Roosye Evitina Soriton, S.H., Notaris di Kota Palu. Disamping itu, perlu PARA PENGGUGAT pahami JIKA PARA PENGGUGAT SUDAH TIDAK MEMBAYAR KEWAJIBAN KREDITNYA SEJAK BULAN JUNI 2018 DAN HANYA MELAKUKAN PEMBAYARAN SEBAGIAN YAITU SEBESAR Rp1.039.405.896,- YANG HANYA DIPERUNTUKKAN UNTUK MENGAMBIL 3 (TIGA) JAMINAN KREDIT YAITU SHM NO. 534/TATURA, SHM NO. 833/TAVANJUKA DAN SHM NO. 01917/TATURA, sehingga persetujuan TERGUGAT I untuk menyerahkan Kembali sebagian jaminan kepada PARA PENGGUGAT TIDAK SERTA MERTA TERGUGAT I SELALU SETUJU DENGAN ANGKA/NILAI PENEBUSAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT YANG MENAKIBATKAN TERGUGAT I DITUDUH TIDAK KONSISTEN. Selain itu, angka/nilai yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam surat permohonannya guna menebus/mengambil kembali sisa jaminan kredit yang

Hal. 27 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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

masih berada di TERGUGAT I SANGATLAH JAUH JIKA DIBANDINGKAN DENGAN SISA HUTANG (KEWAJIBAN) PARA PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I, dengan demikian wajar dan patut TERGUGAT I menolak permohonan PARA PENGGUGAT tersebut. Selanjutnya terkait dengan penutupan rekening pinjaman alias tidak dibekukan, hal tersebut tidak mempengaruhi perhitungan bunga sebagaimana diatur dalam Addendum VI (Keenam) Perjanjian Kredit Nomor: 111 (Seratus Sebelas) Akta Nomor: 40 (empat puluh), tanggal 27 Juli 2017 dikarenakan rekening pinjaman hanya diperuntukan sebagai rujukan/tujuan atau tempat transaksi JIKA ada pembayaran atas fasilitas kredit PARA PENGGUGAT baik yang berasal dari PARA PENGGUGAT sendiri maupun yang berasal dari hasil penjualan lelang, sehingga TIDAK ADA NIAT TERGUGAT I UNTUK MEMANFAATKAN ATAU MENDAPATKAN KESEMPATAN UNTUK MEMBEBAHKAN BUNGA BERBUNGA dan juga TERGUGAT I MASIH DAPAT MEMPERTIMBANGKAN UNTUK PENGHAPUSAN BUNGA DAN DENDA SEBAGAIMANA DISAMPAIKAN DALAM SIDANG MEDIASI TERDAHULU JIKA PARA PENGGUGAT MEMILIKI NIAT BAIK UNTUK MELUNASI KEWAJIBAN HUTANGNYA KEPADA TERGUGAT I. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

12. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 10 halaman 9 Gugatannya yang mengatakan "... adalah pelanggaran terhadap asas kepatutan dan kewajaran yang secara yuridis termasuk perbuatan melawan hukum", karena pada kenyataannya sebagaimana telah TERGUGAT I jelaskan pada butir 10 (sepuluh) dan butir 11 (sebelas) diatas, maka tidak ada perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

13. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 11 halaman 9 Gugatannya yang mengatakan "... Penggugat sangat keberatan dan menolak perincian yang disampaikan Tergugat I melalui suratnya tanggal 20 November 2023 dan tanggal 13 Desember 2023 ...", karena pada kenyataannya dalil PARA PENGGUGAT tersebut menunjukkan dan membuktikan JIKA PARA PENGGUGAT INGIN MENANG SENDIRI SAJA dikarenakan PARA

Hal. 28 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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

PENGUGAT tidak pernah menyampaikan terkait Surat Peringatan III yang telah dikirim oleh TERGUGAT I melalui Surat Nomor: 073/SP/SME PALU/08/2018, tanggal 03 Agustus 2018. Disamping itu, perhitungan jumlah sisa hutang PARA PENGUGAT kepada TERGUGAT I TIDAK SEPerti YANG DIHITUNG OLEH PARA PENGUGAT. Dimana, angka/nilai yang diterima oleh TERGUGAT I sebesar Rp494.405.896,- untuk pelunasan Fasilitas Kredit PAB dengan pengembalian 1 (satu) jaminan yaitu SHM No. 534/Tatura SEDANGKAN atas Fasilitas Kredit PRK dengan Plafond atau Jumlah Kredit sebesar Rp8.500.000.000,-, TERGUGAT I baru menerima pembayaran sebagian sebesar Rp545.000.000,- dengan pengembalian 2 (dua) jaminan yaitu SHM No. 833/Tavanjuka (Rp.170 juta) dan SHM No. 01917/Tatura (Rp375 juta), sehingga total angka/nilai yang diterima oleh TERGUGAT I sebesar Rp1.039.405.896,- (Satu Milyar Tiga Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Lima Ribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Enam Rupiah). Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan PARA PENGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

14. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGUGAT pada posita butir 12 halaman 9 dan 10 Gugatannya yang mengatakan "... masih belum ada penentuan jumlah yang pasti dari sisa hutang kredit yang akan diselesaikan melalui penjualan lelang atas sisa obyek jaminan ...", karena pada kenyataannya dalil PARA PENGUGAT tersebut menunjukkan dan membuktikan PARA PENGUGAT tidak memahami Perjanjian Kredit yang telah dibuat, disetujui dan ditanda tangani bersama antara PARA PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan juga dalil PARA PENGUGAT tersebut bertentangan dengan dalil PARA PENGUGAT sendiri yang sudah mengetahui sisa hutangnya berdasarkan surat-surat dari TERGUGAT I yang masing-masing tertanggal 27 November 2023 dan tanggal 13 Desember 2023 yang pada pokoknya mengatakan total kewajiban PARA PENGUGAT berjumlah Rp9.384.137.989,- (Sembilan Milyar Tiga Ratus Delapan Puluh Empat Juta Seratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Delapan Puluh Sembilan Rupiah). Disamping itu, Fatwa MA RI yang didalilkan oleh PARA PENGUGAT TIDAK TEPAT DIGUNAKAN DALAM PERMASALAHAN ANTARA PARA PENGUGAT DENGAN TERGUGAT I dikarenakan Fatwa MA RI tersebut digunakan untuk Panitia Urusan Piutang Negara sedangkan TERGUGAT I merupakan Perusahaan swasta yang pelaksanaan lelangnya mengacu kepada Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda

Hal. 29 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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

Yang Berkaitan Dengan Tanah Jo. Peraturan Menteri Keuangan RI No: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

15. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 13 halaman 10 dan 11 Gugatannya yang mengatakan "... Perbuatan tersebut jelas termasuk perbuatan melawan hukum yakni melanggar ketentuan Pasal 4 APHT No. 788/PS/2014 dan Pasal 4 APHT No. 103/2015 ... Para pihak tidak pernah mengatur untuk diselesaikan melalui prosedur parate executie/atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 6 UUHT ...", karena pada kenyataannya dalil PARA PENGGUGAT tersebut Kembali menunjukkan dan membuktikan PARA PENGGUGAT tidak mengerti, tidak mengetahui dan tidak dapat membaca APHT dengan baik dan benar. Dimana, Pasal 4 yang tercantum dalam masing-masing APHT mengatur mengenai pilihan domisili hukum JIKA dikemudian hari timbul perselisihan antara para pihak TERKAIT DENGAN PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN. SEDANGKAN TERKAIT DENGAN PELAKSANAAN JANJI-JANJI sebagaimana diatur dalam Pasal 2 baik dalam APHT No. 788/PS/2014 maupun dalam APHT No. 103/2015 ada ketentuan undang-undang tersendiri yang mengatur pelaksanaannya yaitu Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Jo. Peraturan Menteri Keuangan RI No: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh karena demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan baik oleh TERGUGAT I maupun oleh TERGUGAT II. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

16. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 14 halaman 11 Gugatannya yang mengatakan "... tindakan yang tidak sepatutnya alias melanggar asas hukum kepatutan karena harus melakukan dua kali proses lelang eksekusi terhadap sisa 3 obyek jaminan yang belum dicairkan ...", karena pada kenyataannya dalil PARA PENGGUGAT tersebut menunjukkan dan membuktikan PARA PENGGUGAT tidak mengerti dan tidak mengetahui terkait dengan proses atau prosedur pelaksanaan lelang. Dimana, lelang

Hal. 30 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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

harus dilaksanakan secara terpisah dikarenakan salah satu obyek jaminan yaitu Sertipikat Hak Milik No. 22709/Tanjung Merdeka berlokasi diwilayah Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan berbeda dengan lokasi 2 (dua) obyek jaminan lainnya yang berlokasi di Kota Palu, Propinsi Sulawesi Tengah. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

17. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 15 halaman 11 Gugatannya yang mengatakan “... harga yang sangat murah/melanggar kewajaran dan kepatutan ...”, karena pada kenyataannya TERGUGAT I dalam penentuan limit lelang mengacu dan berdasarkan pada Pasal 48 dan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan RI No: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

18. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 16 halaman 12 Gugatannya yang mengatakan “... Tergugat II hanya melaksanakan tugas tidak ubahnya seperti tukang jahit saja yang hanya melaksanakan pekerjaan sesuai pesenan dari pemilik jahitan ...”, karena pada kenyataannya sudah ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang fungsi dan tugas dari TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)) yaitu Peraturan Menteri Keuangan RI No: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

19. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita butir 18 halaman 12 Gugatannya yang pada mengatakan “... proses lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah milik Penggugat II dan I terbukti dilakukan secara melawan hukum ...”, karena pada kenyataannya sebagaimana telah TERGUGAT I jelaskan pada butir 8 (delapan) diatas, maka lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah dimohonkan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II telah sesuai dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan

Hal. 31 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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)



demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

20. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT pada posita halaman 19 halaman 12 Gugatannya yang pada pokoknya mengatakan “*Tentang Putusan Provisi*”, karena pada kenyataannya tidak ada suatu keadaan/kondisi dalam perkara *a quo* yang mensyaratkan diperlukannya Putusan Provisi. Disamping itu, obyek-obyek jaminan hutang tersebut telah diletakkan Hak Tanggungan berdasarkan Perjanjian Jaminan (Akta Pemberian Hak Tanggungan) sehingga TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama dan Kedua mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan jika PARA PENGGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi seluruh pinjaman/kreditnya;

21. Bahwa, sesuai dengan hal-hal yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT I pada butir 1 sampai dengan butir 20 diatas, maka telah terbukti dan ternyata bahwa PARA PENGGUGAT telah gagal dan tidak berhasil membuktikan kebenaran dari dalil-dalil Gugatannya sebagaimana tertuang dan tercantum dalam Surat Gugatannya tertanggal 15 Januari 2024 yang terakhir telah diperbaiki pada tanggal 25 April 2024 sebagaimana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 17 Januari 2024 dengan register Perkara Perdata No. 8/Pdt.G/2024/PN.Pal, maka patut dan wajar apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelij verklaard*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk sudilah kiranya berkenan memberikan putusan yang *amarnya* berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI;

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TERGUGAT I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Palu tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 8/Pdt.G/2024/PN.Pal;
3. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
4. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Hal. 32 dari hal. 53 Putusan Nomor **8/Pdt.G/2024/PN Pal**



II. DALAM PROVISI;

1. Menyatakan menolak Permohonan Provisi dari PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

III. DALAM POKOK PERKARA;

A. Primair;

1. Menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklard*);
2. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah PARA PENGGUGAT yang tidak beritikad baik;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 111, tanggal 23 Juli 2014 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Irwan Del Cano, S.H., Notaris di Kota Palu Jo. Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Nomor 111, tanggal 19 Mei 2015 Jo. Addendum II (Kedua) Perjanjian Kredit Nomor 111 (Perpanjangan Fasilitas Kredit Sementara), tanggal 25 Juli 2016 Jo. Addendum III (Ketiga) Perjanjian Kredit Nomor 111, tanggal 26 Agustus 2016 Jo. Addendum IV (Keempat) Perjanjian Kredit Nomor 111, tanggal 02 Desember 2016 Jo. Addendum V (Kelima) Perjanjian Kredit Nomor 111, tanggal 25 Juli 2017 Jo. Akta No. 40 Addendum VI (Keenam) Perjanjian Kredit Nomor 111, tanggal 27 Juli 2017 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Roosye Evitina Soriton, S.H., Notaris di Kota Palu ("Perjanjian Kredit") beserta Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit ("SKUPK") yang telah ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I mempunyai kekuatan hukum, sah dan mengikat;
4. Menyatakan Lelang yang telah didaftarkan oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sah secara hukum;
5. Menyatakan PARA PENGGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
6. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

B. Subsidiar;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya atas perkara ini (*ex aequo et bono*);

Jawaban Tergugat II;

Hal. 33 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pokok permasalahan dalam Gugatan PENGGUGAT khususnya berhubungan dengan TERGUGAT II adalah terkait dengan pelaksanaan lelang terhadap dua agunan/jaminan berupa:

- a. Sebidang tanah seluas 140 m2 dan segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya berdasarkan SHM No. 880/Tatura Utara an. Venny Tunriany dan Willy Yandi (untuk selanjutnya disebut dengan Objek Sengketa 1);
- b. Sebidang tanah seluas 137 m2 dan segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya berdasarkan SHM No. 396/Tatura Utara an. Willy Yandi (untuk selanjutnya disebut dengan Objek Sengketa 2);

Secara bersama-sama disebut dengan Objek Sengketa;

2. Bahwa berdasarkan dalil PENGGUGAT pada gugatannya halaman 5, PENGGUGAT merasa merasa keberatan atas pelaksanaan lelang terhadap Objek Sengketa dikarenakan PENGGUGAT masih bersedia untuk membayar angsuran utang pokok kepada TERGUGAT I sampai lunas;

3. Bahwa gugatan PENGGUGAT khususnya terkait pelaksanaan lelang terhadap Objek Sengketa yang menurutnya dianggap termasuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, karena:

- a. Pelaksanaan lelang atas Objek Sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari PENGGUGAT selaku debitur terhadap TERGUGAT I selaku kreditur yang dalam hal ini juga berkedudukan sebagai Pemohon Lelang, dalam hal pemenuhan kewajiban utang Debitur sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 111 tanggal 23 Juli 2014 serta berikut Adendum, penambahan, perubahan, perpanjangan, dan pembaharuan, yang mana dalam Perjanjian Kredit tersebut Debitur *in cassu* PENGGUGAT telah sepakat memberikan daftar jaminan berupa Objek Sengketa dan terhadap Objek Sengketa tersebut telah diikat oleh Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang berkepal “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sebagai berikut:

1) Objek Sengketa 1 telah diikat oleh;

- a. Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02910/2014 tanggal 16 September 2014 peringkat Pertama a/n Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk. yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 818/PS/2014 tanggal 9 September 2014 yang dibuat dihadapan/oleh PPAT Irwan Del Cano, S.H;

Hal. 34 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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

- b. Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01352/2015 tanggal 9 Juni 2015 peringkat Kedua a/n Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk. yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 103/2015 tanggal 19 Mei 2015 yang dibuat dihadapan/oleh PPAT Roosye Evitina Soriton, S.H;
- 2) Objek Sengketa 2 telah diikat oleh:
- a. Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02924/2014 tanggal 8 September 2014 peringkat Pertama a/n Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk. yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 788/PS/2014 tanggal 29 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan/oleh PPAT Irwan Del Cano, S.H;
- b. Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01346/2015 tanggal 9 Juni 2015 peringkat Kedua a/n Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk. yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 105/2015 tanggal 19 Mei 2015 yang dibuat dihadapan/oleh PPAT Roosye Evitina Soriton, S.H;

Bahwa penempatan Objek Sengketa sebagai jaminan atas perjanjian kredit antara PENGUGAT dan TERGUGAT I telah diakui kebenarannya oleh PENGUGAT dalam gugatannya halaman 3 angka 2;

4. Bahwa proses lelang atas Objek Sengketa telah dilaksanakan secara sah dan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "PMK Lelang") oleh Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palu dengan hasil pelaksanaan lelang sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan Lelang Objek Sengketa 1 berstatus tidak ada yang mengajukan penawaran sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 13/16.03/2024-01 tanggal 19 Januari 2024 (Lot 1) yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Palu dengan Nilai Limit yang diajukan TERGUGAT I adalah sebesar Rp3.700.000.000,00 (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah);
- b. Pelaksanaan Lelang Objek Sengketa 2 berstatus tidak ada yang mengajukan penawaran sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 13/16.03/2024-01 tanggal 19 Januari 2024 (Lot 2) yang dikeluarkan oleh

Hal. 35 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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

Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Palu dengan Nilai Limit yang diajukan TERGUGAT I adalah sebesar Rp2.550.000.000 (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);

5. Bahwa selanjutnya guna membantah dalil-dalil PENGGUGAT di dalam Gugatannya tersebut, maka TERGUGAT II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam Jawaban di bawah ini;

DALAM EKSEPSI;

6. Bahwa TERGUGAT II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini;

7. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil PENGGUGAT secara keseluruhan, namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang berkaitan dengan tugas dan fungsi TERGUGAT II;

8. Gugatan Penggugat Kabur/*Obscure Libel*;

8.1 Bahwa setelah mencermati gugatan yang diajukan oleh Penggugat, dapat dipahami bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscure Libel*);

8.2 Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang terhadap Objek Sengketa yang diajukan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi setelah dicermati dalam gugatan PENGGUGAT tidak ada dalil yang menyatakan dan menyebutkan bahwa tindakan mana yang dilakukan khususnya oleh TERGUGAT II yang masuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum;

8.3 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 sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

9. Eksepsi Gugatan *Error In Persona*;

9.1 Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya memasukkan KPKNL Palu *in casu* TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

9.2 Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT II merupakan tugas dan fungsi dari TERGUGAT II, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi, maka TERGUGAT II tidak boleh menolaknya. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 11 PMK Lelang Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa "Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan

Hal. 36 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”;

9.3 Bahwa selain itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf b, k, dan l PMK Lelang secara jelas menyatakan bahwa “Penjual bertanggungjawab terhadap b. keabsahan dokumen lelang; k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h”. Hal ini juga didukung dengan adanya Surat Pernyataan dari TERGUGAT I Nomor S.209/BSBCR-Remedial/MksHub/VII/2023 tanggal 24 Juli 2023 perihal Surat Pernyataan, yang diantaranya menyatakan “Sehubungan dengan penjualan pelelangan jaminan sebagaimana dimaksud dalam butir 1 (satu) diatas, PT. Bank BTPN, Tbk. selaku Kreditur bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana yang terkait dengan objek lelang; (5) Penjual/Pemohon lelang bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/pejabat lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa”;

9.4 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun dwangsom sebagai akibat atas pelaksanaan lelang a quo menjadi tanggung jawab dari Penjual dhi. TERGUGAT I. Sehingga tindakan PENGGUGAT yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Palu sebagai pihak TERGUGAT II dalam perkara a quo adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga gugatan PENGGUGAT tersebut telah salah pihak (*Error In Persona*), dan mohon kiranya TERGUGAT II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo;

10. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, TERGUGAT II mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu untuk menerima Eksepsi TERGUGAT II, dan menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak seluruh dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, TERGUGAT II mohon agar apa yang telah tertuang Dalam Eksepsi secara



mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini;

2. Bahwa TERGUGAT II merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang.

3. Bahwa dalam melaksanakan pelayanan di bidang lelang, berdasarkan ketentuan Pasal 11 PMK Lelang Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa *"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"*;

4. Bahwa dalam perkara *a quo*, TERGUGAT I selaku penjual mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terhadap Objek Sengketa kepada TERGUGAT II. Selaku pemegang Hak Tanggungan, TERGUGAT mempunyai kewenangan untuk dapat melakukan eksekusi melalui *Parete Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT;

"apabila debitur cidera janji/wanprestasi, maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu";

5. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UUHT juga menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah *"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"* menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;

6. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka TERGUGAT I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada TERGUGAT II. Oleh karenanya, tindakan TERGUGAT I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit PENGGUGAT melalui TERGUGAT II adalah tindakan yang sah dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan;

7. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang terhadap Objek Sengketa, TERGUGAT telah melengkapi seluruh dokumen persyaratan lelang yang dipersyaratkan dalam PMK Lelang dan terhadap dokumen persyaratan lelang tersebut dinyatakan telah lengkap dan telah memenuhi Legalitas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Formal Subjek dan Objek Lelang. Berdasarkan Pasal 1 angka 10 PMK Lelang, Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang Objek Lelang dan Objek Lelang dapat dilelang;

8. Bahwa surat permohonan lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II Nomor S.208/BSBCR-Remedial/MksHub/VII/2023 tanggal 24 Juli 2023 telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang yang dipersyaratkan dalam PMK Lelang sebagai berikut:

- a. Dokumen Persyaratan Umum;
 - 1) Surat Nomor S.329/BSBCR-Reml/Reg.KP/VII/2023 tanggal 24 Juli 2023 perihal Surat Penunjukan Pejabat Penjual;
 - 2) Surat Nomor S.210/BSBCR-Remedial/MksHub/VII/2023 tanggal 24 Juli 2023 perihal Penetapan Harga Limit dan Appraisal Jaminan Willy Yandi;
 - 3) Surat Nomor S.211/BSBCR-Remedial/MksHub/VII/2023 tanggal 24 Juli 2023 perihal Rekening Penampungan Hasil Lelang Debitur Willy Yandi;
- b. Dokumen Persyaratan Khusus;
 - 1) Perjanjian Kredit antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I Nomor 111 tanggal 23 Juli 2014 serta berikut Adendum, penambahan, perubahan, perpanjangan, dan pembaharuan;
 - 2) Surat Nomor S.212/BSBCR-Remedial/MksHub/VII/2023 tanggal 24 Juli 2023 perihal Perincian Hutang an Willy Yandi;
 - 3) Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02910/2014 tanggal 16 September 2014 peringkat Pertama a/n Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk. yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 818/PS/2014 tanggal 9 September 2014 yang dibuat dihadapan/oleh PPAT Irwan Del Cano, S.H;
 - 4) Sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01352/2015 tanggal 9 Juni 2015 peringkat Kedua a/n Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk. yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 103/2015 tanggal 19 Mei 2015 yang dibuat dihadapan/oleh PPAT Roosye Evitina Soriton, S.H;
 - 5) Sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02924/2014 tanggal 8 September 2014 peringkat Pertama a/n

Hal. 39 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk. yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 788/PS/2014 tanggal 29 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan/oleh PPAT Irwan Del Cano, S.H;

6) Sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01346/2015 tanggal 9 Juni 2015 peringkat Kedua a/n Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk. yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 105/2015 tanggal 19 Mei 2015 yang dibuat dihadapan/oleh PPAT Roosye Evitina Soriton, S.H;

7) SHM No. 880/Tatura Utara an. Venny Tunriany dan Willy Yandi;

8) SHM No. 396/Tatura Utara an. Willy Yandi;

9) Surat Nomor S.209/BSBCR-Remedial/MksHub/VII/2023 tanggal 24 Juli 2023 perihal Surat Pernyataan;

10) Surat Nomor 060/SP/SME PALU/07/2018 tanggal 12 Juli 2018 perihal Surat Peringatan I;

11) Surat Nomor 068/SP/SME PALU/07/2018 tanggal 19 Juli 2018 perihal Surat Peringatan II;

12) Surat Nomor 073/SP/SME PALU/08/2018 tanggal 3 Agustus 2018 perihal Surat Peringatan III;

13) Laporan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik Sapto, Kasmodiardi dan Rekan Nomor 00079/2.0084-13/PI/07/0631/1/VI/2023 tanggal 5 Juni 2023 perihal Laporan Penilaian Aset Willy Yandi;

Menindaklanjuti surat permohonan lelang dari TERGUGAT yang telah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka TERGUGAT II mengeluarkan Surat Nomor S-1502/KNL.1603/2023 tanggal 13 November 2023 hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang yaitu pada Jumat, 19 Januari 2024 dengan jenis penawaran lelang melalui Aplikasi Lelang (*Closed Bidding*);

9. Bahwa TERGUGAT I juga telah memberitahukan secara langsung kepada PENGUGAT terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* melalui Surat Nomor S.302/BSBCR-Remedial/MksHub/XI/2023 tanggal 20 November 2023 dan S.303/BSBCR-Remedial/MksHub/XI/2023 tanggal 20 November 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

10. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) PMK 213/2020 yang pada pokoknya menyatakan "*bahwa Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual*". Maka, atas dasar tersebut TERGUGAT selaku Penjual telah mengumumkan kepada masyarakat umum melalui Selebaran tertanggal 21 Desember 2023

Hal. 40 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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)



sebagai pengumuman lelang pertama, dan melalui surat kabar “Radar Sulteng” tanggal 5 Januari 2024 sebagai pengumuman lelang kedua, dan ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat <https://www.lelang.go.id>, sehingga asas Publisitas telah terpenuhi;

11. Bahwa berdasarkan Pasal 31 ayat (1) PMK 213/2020 yang menyatakan bahwa: *“Setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan, harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang.”*.sebelum pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (“SKPT”) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat, yaitu sebagai berikut:

- a. SKPT No. 540/2024 tanggal 12 Januari 2024 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu untuk Objek Sengketa 1;
- b. SKPT No. 541/2024 tanggal 16 Januari 2024 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu untuk Objek Sengketa 2;

12. Bahwa dengan demikian tidak terbantahkan lagi pelaksanaan proses lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan jo. PMK Lelang. Oleh karenanya, dalil Petitum PENGUGAT dalam Gugatannya adalah keliru dan sama sekali sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi TERGUGAT II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Menolak Gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tentang kewenangan mengadili telah dijatuhkan Putusan Sela tanggal 1 Juli 2024 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Palu berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 111 tanggal 23 Juli 2014, bukti P-1;
2. Fotokopi Addendum I (Pertama) Nomor 13 tanggal 19 Mei 2015, Perjanjian Kredit Nomor 111, bukti P-2;
3. Fotokopi Addendum VI (Keenam) Nomor 40 tanggal 27 Juli 2017, Perjanjian Kredit Nomor 111, bukti P-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 880/Tatura Utara, bukti P-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Tatura Utara, bukti P-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 01917/Tatura Utara, bukti P-6;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 534/Tatura Utara, bukti P-7;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 833/Tavanjuka, bukti P-8;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 22709/Tanjung Merdeka, bukti P-9;
10. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 788/PS/2014 tanggal 29 Agustus 2014, bukti P-10;
11. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat II Nomor 105/2015 tanggal 19 Mei 2015, bukti P-11;
12. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 103/2015 tanggal 19 Mei 2015, bukti P-12;
13. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 800/PS/2014 tanggal 4 September 2014, bukti P-13;
14. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat II Nomor 107/2015 tanggal 19 Mei 2015, bukti P-14;
15. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 104/2014 tanggal 19 Mei 2015, bukti P-15;
16. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 273/2017 tanggal 14 Agustus 2017, bukti P-16;
17. Fotokopi Surat Roya Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 059/SR/SME Palu/2018 tanggal 3 Juli 2018, bukti P-17;
18. Fotokopi Surat Roya Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 001/SR/SME Palu/2020 tanggal 22 Januari 2020, bukti P-18;
19. Fotokopi Fotokopi Surat Roya Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 024/Roya/BTPN/06/2022 tanggal 10 Juni 2022, bukti P-19;

Hal. 42 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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

20. Fotokopi Surat Peringatan I tanggal 12 Juli 2018, bukti P-20;
21. Fotokopi Surat Peringatan II tanggal 19 Juli 2019, bukti P-21;
22. Fotokopi Hasil Pertemuan antara Debitur (Penggugat) dengan Kreditur (Tergugat I) tanggal 3 Agustus 2018, bukti P-22;
23. Fotokopi Surat Peringatan III tanggal 3 Agustus 2018, bukti P-23;
24. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 20 November 2023, bukti P-24;
25. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Koran Radar Sulteng tanggal 5 Januari 2024, bukti P-25;
26. Fotokopi Laporan Penilaian Asset Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Hari Utomo & Rekan tanggal 14 Agustus 2017, bukti P-26;
27. Fotokopi Surat Permohonan Penebusan Sebagian Jaminan oleh debitur/Penggugat I tanggal 24 November 2023, bukti P-27;
28. Fotokopi Surat Permohonan Penebusan Sebagian Jaminan (lanjutan) oleh debitur/Penggugat I tanggal 11 Desember 2023, bukti P-28;
29. Fotokopi Surat Tanggapan Permohonan Penebusan dari PT. Bank BTPN tanggal 27 November 2023, bukti P-29;
30. Fotokopi Surat Tanggapan Permohonan Penebusan dari PT. Bank BTPN tanggal 13 Desember 2023, bukti P-30;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22 dan P-23 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Bukti Surat Tergugat I;

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor: 111, tanggal 23 Juli 2014, yang dibuat oleh dan di hadapan Irwan Del Cano, S.H, Notaris di Kota Palu, bukti TI-1;
2. Fotokopi Akta Addendum I (pertama) Perjanjian Kredit Nomor: 111, Nomor 13, tanggal 19 Mei 2015, yang dibuat oleh dan dihadapkan Roosye Evitina Soriton, S.H., Notaris di Kota Palu, bukti TI-2;
3. Fotokopi Addendum II (kedua) Perjanjian Kredit Nomor: 111 (perpanjangan fasilitas kredit sementara), tanggal 25 Juli 2016, bukti TI-3;
4. Fotokopi Addendum III (ketiga) Perjanjian Kredit Nomor: 111, tanggal 25 Agustus 2016, bukti TI-4;
5. Fotokopi Addendum IV (keempat) Perjanjian Kredit Nomor: 111 tanggal 02 Desember 2016, bukti TI-5;
6. Fotokopi Addendum V (lima) Perjanjian Kredit Nomor: 111 tanggal 25 Juli 2017, bukti TI-6;

Hal. 43 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Akta Addendum VI (keenam) Perjanjian Kredit Nomor: 111 (seratus sebelas), nomor 40 (empat puluh), tanggal 27 Juli 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan Roosye Evitina Soriton, S.H., Notaris di Kota Palu, bukti TI-7;
8. Fotokopi Surat Permohonan Para Penggugat, bukti TI-8;
9. Fotokopi Surat Penawaran Fasilitas Kredit Nomor: OL.048/i-SME/7057/12/2016, tanggal 02 Desember 2016, bukti TI-9;
10. Fotokopi Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit ("SKUPK"), bukti TI-10;
11. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor: 833/Tavanjuka, bukti TI-11;
12. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No.02957/2014, tanggal 11 September 2014, bukti TI-12;
13. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II No.01284/2015, tanggal 01 Juni 2015, bukti TI-13;
14. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.396/Tatura Utara, bukti TI-14;
15. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No.02924.2014/ tanggal 08 September 2014, bukti TI-15;
16. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II No.01346/2015, tanggal 09 Juni 2015, bukti TI-16;
17. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.880/Tatura Utara, bukti TI-17;
18. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No.02910/2014, tanggal 16 September 2014, bukti TI-18;
19. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 01352/2015, tanggal 09 Juni 2015, bukti TI-19;
20. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.01917/Tatura Utara, bukti TI-20;
21. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No.01347/2015, tanggal 09 Juni 2015, bukti TI-21;
22. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.534/Tatura Utara, bukti TI-22;
23. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No.01351/2015, tanggal 19 Juni 2015, bukti TI-23;
24. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.22709/Tanjung Merdeka, bukti TI-24;
25. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No.05508/2017, tanggal 12 September 2017, bukti TI-25;
26. Fotokopi Tanda Terima Dokumen, tanggal 02 Desember 2016, bukti TI-26;
27. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Dokumen tanggal 22 Januari 2020, bukti TI-27;
28. Fotokopi Bukti Pengembalian Jaminan Asli kepada Penjamin (BPJ), tanggal 10 Juni 2022, bukti TI-28;

Hal. 44 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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)



29. Fotokopi Surat Peringatan I No.060/SP/SME PALU07/2018, tanggal 12 Juli 2018, bukti TI-29;
30. Fotokopi Tanda Terima Surat Peringatan I tertanggal 13 Juli 2018, bukti TI-30;
31. Fotokopi Surat Peringatan II No.068/SP/SME PALU/07/2018 tanggal 19 Juli 2018, bukti TI-31;
32. Fotokopi Tanda Terima Surat Peringatan II tertanggal 23 Juli 2018, bukti TI-32;
33. Fotokopi Surat Peringatan III No.073/SP/SME PALU/08/2018, tanggal 03 Agustus 2018, bukti TI-33;
34. Fotokopi Tanda Terima Surat Peringatan III tertanggal 06 Agustus 2018, bukti TI-34;
35. Fotokopi Surat Bank BTPN No. S.302/BSCPR-Remedial/MksHub/XI/2023 tanggal 20 November 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, bukti TI-35;
36. Fotokopi Tanda Terima Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui jasa kurir, bukti TI-36;
37. Fotokopi Surat Bank BTPN No.S.303/BSBCPR-Remedial/MksHub/XI/2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, bukti TI-37;
38. Fotokopi Tanda Terima Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui jasa kurir, bukti TI-38;
39. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 21 Desember 2023, bukti TI-39;
40. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 05 Januari 2024 di surat kabar Radar Sulteng, bukti TI-40;
41. Fotokopi Risalah Lelang Nomor: 13/16.03/2024-01, tanggal 19 Januari 2024 yang di buat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Palu, bukti TI-41;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokan sesuai dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti TI-22, TI-23, TI-28, TI-29, TI-31, TI-32, TI-33, TI-35, TI-36, TI-37 dan TI-38 berupa fotokopi dari fotokopi;

Bukti Surat Tergugat II;

1. Fotokopi Surat No. S.208/BSBCR-ramedial/Mkshub/VII/2023 tanggal 24 Juli 2023 perihal Pernohonan Lelang Eksekusi pasal 6 UU Hak Tanggungan dan Penerbitan Surat Pengantar SKPT an Willy Yandi, bukti TII-1a;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Nomor S.210/BSBCR-Remedial/MksHub/VII/2023 tanggal 24 Juli 2023 Perihal Nilai Limit Jaminan Lelang dan Appraisal Jaminan Willy Yandi, bukti TII-1b;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.880/Tatura Utara an. Venny Tunriany dan Willy Yandi, bukti TII-2a;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.396/Tatura Utara an Willy Yandi, bukti TII-2b;
5. Fotokopi Surat Nomor S.212/BSBCR-Remedial/MksHub/VII/2023 tanggal 24 Juli 2023 perihal Rincian Hutang an Willy Yandi, bukti TII-2c;
6. Fotokopi Surat Nomor: 060/SP/SME PALU/07/2018 tanggal 12 Juli 2018 perihal Surat Peringatan I, bukti TII-2d;
7. Fotokopi Surat Nomor: 068/SP/SME PALU/07/2018 tanggal 19 Juli 2018 perihal Surat Peringatan II, bukti TII-2e;
8. Fotokopi Surat Nomor: 073/SP/SME PALU/08/2018 tanggal 3 agustus 2018 perihal Surat Peringatan III, bukti TII-2f;
9. Fotokopi Surat Nomor: S.209/BSBCR-remedial/MksHub/VII/2023 tanggal 24 Juli 2023 perihal Surat Pernyataan, bukti TII-2g;
10. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang dari kepala KPKNL Palu in casu TERGUGAT II kepada TERGUGAT nomor S-1502/KNL.1603/2023 tanggal 13 November 2023 hal Penetapan hari/tanggal lelang, bukti TII-3a;
11. Fotokopi Surat Nomor: S.302/BSBCR-Remedial/MksHub/XI/2023 tanggal 20 November 2023 dan surat Nomor: S.303.BSBCR-Remedial/MksHub/XI/2023 tanggal 20 November 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ditujukan kepada Willy Yandi, bukti TII-4a;
12. Fotokopi Selebaran tertanggal 21 Desember 2023 sebagai pengumuman lelang pertama, bukti TII-4b;
13. Fotokopi Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar "Radar Sulteng" tanggal 5 Januari 2024 sebagai pengumuman lelang kedua, bukti TII-4c;
14. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas SKPT No.540/2024 tanggal 12 Januari 2024 yang di terbitkan oleh Kantor Pertahanan Kota Palu, bukti TII-4d;
15. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas SKPT No.541/2024 yang diterbitkan oleh Kantor Pertahanan Kota Palu, bukti TII-4e;
16. Fotokopi Risalah Lelang Nomor: 13/16.03/2024-01 tanggal 19-01-2024, bukti TII-5;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti TII-2a, TII-2b, TII-

Hal. 46 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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

2d, TII-2e dan TII-2f berupa fotokopi dari fotokopi, bukti TII-3a, TII-4d dan TII-4e berupa fotokopi dari printout;

Bukti Surat Turut Tergugat;

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor: 2361/Tatura Utara atas nama Tedi Susanto tanggal 17 Maret 1984, bukti TT-1;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor: 2453/2019 tanggal 16 Maret 1984, bukti TT-2;
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor: 833/Tavanjuka atas nama Willy Yandi tanggal 12 Agustus 1998, bukti TT-3;
4. Fotokopi Surat Ukur Nomor: 41/1998 tanggal 11 Agustus 1998, bukti TT-4;
5. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor: 396/Tavanjuka atas nama Willy Yandi tanggal 25 Juni 2003, bukti TT-5;
6. Fotokopi Surat Ukur Nomor: 487/Tatura Utara/2003 tanggal 23 Juni 2003, bukti TT-6;
7. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor: 880/Tatura Utara atas nama Venny Tunriany dan Willy Yandi tanggal 29 Maret 2007, bukti TT-7;
8. Fotokopi Surat Ukur Nomor: 1004/Tatura Utara/2007 tanggal 29 Maret 2007, bukti TT-8;
9. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor: 1917/Tatura Utara atas nama Harry Mailoa tanggal 23 Juni 20014, bukti TT-9;
10. Fotokopi Surat Ukur Nomor: 1969/Tatura Utara/2014 tanggal 10 Januari 2014, bukti TT-10;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya,

Menimbang bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat tanggal 1 Agustus 2024 dihadiri para pihak yang hasilnya termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi:

Menimbang bahwa aturan-aturan terkait tuntutan provisi terdapat dalam Pasal 53 Rv s/d 57 Rv dan Pasal 332 Rv serta Pasal 351 Rv dan secara implisit dalam Pasal 191 ayat (1) RBg;

Hal. 47 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa selanjutnya tuntutan provisi adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan untuk melindungi pihak yang memohon yang sifatnya mendesak, apabila tidak segera dilakukan akan menimbulkan kerugian nyata yang lebih besar, bukan bersifat *potential loss*;

Menimbang bahwa Para Penggugat dalam tuntutan provisi meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk menanggukkan sementara/tidak melaksanakan terlebih dahulu proses pelaksanaan lelang atas tanah milik Penggugat selama dalam proses perkara ini;

Menimbang bahwa dalam jawaban Tergugat II pada pokoknya telah dilakukan pelaksanaan Lelang Objek Sengketa 1 berstatus tidak ada yang mengajukan penawaran sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 13/16.03/2024-01 tanggal 19 Januari 2024 (Lot 1) yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Palu dengan Nilai Limit yang diajukan TERGUGAT I adalah sejumlah Rp3.700.000.000,00 (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah) dan pelaksanaan Lelang Objek Sengketa 2 berstatus tidak ada yang mengajukan penawaran sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 13/16.03/2024-01 tanggal 19 Januari 2024 (Lot 2) yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Palu dengan Nilai Limit yang diajukan TERGUGAT I adalah sejumlah Rp2.550.000.000 (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa oleh karena pelaksanaan lelang objek sengketa 1 dan pelaksanaan lelang objek sengketa 2, keduanya berstatus tidak ada yang mengajukan penawaran, artinya meskipun telah dilaksanakan lelang tidak ada yang melakukan penawaran atas lelang ke 2 (dua) objek sengketa tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat tidak terdapat urgensi yang dapat menimbulkan kerugian nyata pada pihak Para Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat tuntutan provisi tidak beralasan hukum, oleh karena itu harus ditolak;

Dalam Eksepsi:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah menyatakan sisa hutang kredit PRK dan PAB Para Penggugat adalah pada posisi jumlah sisa hutang PRK/PAB pada waktu ditetapkan wanprestasi dan diakhiri oleh Tergugat I i.c sejak telah memasuki pencairan jaminan pertama sesuai surat Tergugat I tanggal 3 Juli 2018; maksimal sesuai penegasan Tergugat I melalui Surat Peringatan I dan II tanggal 12 Juli 2018 dan tanggal 19 Juli 2018 adalah sejumlah Rp7.333.557.002,00 dengan perincian: Tunggakan Bunga Rp75.557.002,00, ditambah pokok Rp8.500.000.000,00 jumlah Rp8.575.557.002,00 dikurangi hasil pencairan

Hal. 48 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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

3 (tiga) jaminan sejumlah Rp1,242.000.000,00 bukan sejumlah Rp9.384.137.989,00 yang digelembungkan seperti dalam surat Tergugat I tanggal 20 November 2023 dan tanggal 13 Desember 2023 adalah perbuatan melawan hukum serta perbuatan Tergugat I dengan perantara Tergugat II yang menjual lelang kedua obyek jaminan milik Penggugat sangat rendah dengan menetapkan nilai jual/Limit Lelang tahun 2024 hanya sebesar Rp3.700.000.000,00 untuk lokasi SHM No.880/Tatura Utara, dan Rp2.550.000.000,00 untuk lokasi SHM No.396/Tatura Utara; i.c jauh dibawah harga jual pada waktu 6 (enam) tahun sebelumnya i.c pada tahun 2017 yang telah ditetapkan Tergugat I sendiri berdasarkan LPA-KJPP tanggal 14 Agustus 2017 yang nilai jualnya untuk SHM No.880/Tatura Utara sejumlah Rp3.886.630.000,00 dan untuk SHM No.396/Tatura Utara, sejumlah Rp2.929.650.000,00 i.c seharusnya jauh lebih mahal lagi setelah 6 (enam) tahun kemudian/tahun 2024 sekarang ini adalah perbuatan melawan hukum serta Kantor ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Palu sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini, adalah atas keterlibatan demi hukum sebagai pihak yang berwenang dan bertanggung jawab atas setiap proses balik nama sertifikat atas tanah dan sebagai pihak yang menerbitkan SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) atas obyek jaminan milik Penggugat yang menjadi obyek lelang eksekusi dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Para Tergugat telah mengajukan eksepsi-eksepsi sebagai berikut;

Menimbang bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi mengenai gugatan Penggugat kurang pihak dan gugatan Penggugat kabur;

Menimbang bahwa gugatan Penggugat kurang pihak oleh karena maksud dan tujuan Penggugat terkait perbuatan melawan hukum menyangkut perjanjian kredit sebagaimana telah dituangkan dan diikat Hak Tanggungan yang didahului dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan PPAT masing-masing bernama Irwan Del Cano, S.H., Roosye Evitina Soriton, S.H., Mustahar, S.H., sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka pejabat umum tersebut harus ditarik sebagai pihak oleh Penggugat;

Menimbang bahwa gugatan Penggugat kabur oleh karena adanya pertentangan antara posita dan petitum dalam gugatan, dimana dalam posita gugatan halaman 6 butir 8 menyatakan "fasilitas kredit Penggugat I telah macet", namun dalam petitum gugatan Para Penggugat pada pokoknya meminta untuk "tidak melaksanakan lelang eksekusi jaminan";

Hal. 49 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal

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 Tergugat II telah mengajukan eksepsi mengenai gugatan Penggugat kabur dan gugatan Penggugat keliru menarik Tergugat II selaku pihak;

Menimbang bahwa gugatan Penggugat kabur oleh karena dalam dalil gugatan Penggugat tidak ada dalil yang menyatakan dan menyebutkan bahwa tindakan mana yang dilakukan khususnya oleh Tergugat II yang masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa gugatan Penggugat keliru menarik Tergugat II selaku pihak oleh karena berdasarkan Pasal 11 PMK Lelang pada pokoknya KPKNL tidak boleh menolak permintaan lelang serta berdasarkan Pasal 13 ayat (1) huruf b, k dan l PMK Lelang terkait adanya gugatan, maka yang bertanggung jawab adalah penjual dalam hal ini Tergugat I, bukan Tergugat II;

Menimbang bahwa menurut ilmu pengetahuan hukum, suatu eksepsi (tangkisan) dikenal 2 (dua) macam yakni eksepsi prosedural dan eksepsi material, sedangkan dalam hukum acara perdata eksepsi terbatas mengenai kewenangan mengadili sebagaimana diuraikan dalam Pasal 159 Rbg dan Pasal 160 Rbg (kewenangan mengadili), apabila materi eksepsi di luar ketentuan tersebut maka berdasarkan ketentuan Pasal 162 Rbg akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama pokok perkara;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas ternyata eksepsi tersebut bukan mengenai kewenangan mengadili melainkan sudah masuk pokok perkara sehingga Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan eksepsi tersebut secara tersendiri melainkan akan mempertimbangkannya bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II tersebut haruslah ditolak, untuk selanjutnya membahas pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai total kewajiban Para Penggugat sejumlah Rp9.384.137.989,00 telah diketahui oleh Para Penggugat berdasarkan surat-surat dari Tergugat I, masing-masing tanggal 27 November 2023 dan tanggal 13 Desember 2023 sedangkan tentang pelaksanaan lelang yang dimaksud oleh Fatwa MA-RI sebagaimana didalilkan dalam gugatan Penggugat digunakan oleh Panitia Urusan Piutang Negara sedangkan Tergugat I statusnya sebagai Perusahaan Swasta yang pelaksanaan lelangnya mengacu kepada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah jo. Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai Tergugat II berdasarkan Pasal 11 PMK Lelang pada pokoknya KPKNL tidak boleh menolak permintaan lelang, selanjutnya berdasarkan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) PMK 213/2020 pada pokoknya "bahwa pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan Penjual", dimana Tergugat II telah melakukan pengumuman kepada masyarakat melalui selebaran tanggal 21 Desember 2023 dan melalui surat kabar "Radar Sulteng" tanggal 5 Januari 2024, selanjutnya berdasarkan Pasal 31 ayat (1) PMK 213/2020 pada pokoknya "objek yang akan dilelang harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang" sebelum pelaksanaan lelang telah terpenuhi, dimana Turut Tergugat telah mengeluarkan SKPT No. 540/2024 tanggal 12 Januari 2024 dan SKPT No. 541/2024 tanggal 16 Januari 2024, oleh karena itu proses lelang atas objek sengketa telah dilakukan sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Para Penggugat;

Menimbang bahwa untuk mengajukan suatu gugatan, maka harus memenuhi syarat isi gugatan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 8 Nomor 3 Rv, selain memuat identitas para pihak dan dasar tuntutan (*fundamentum petendi*) yang berisi dalil-dalil (*posita*) tentang adanya hubungan hukum yang merupakan alasan-alasan daripada tuntutan (*petitum*);

Menimbang bahwa Para Penggugat berdasarkan perubahan gugatan pada *halaman 9 posita angka 11 dan halaman 13 petitum angka 5* pokok hutang sejumlah Rp7.333.557.002,00 sedangkan dalam replik Para Penggugat atas jawaban Para Tergugat pokok hutang pada *halaman 9 posita angka 14 dan halaman 13 petitum angka 5* tertulis nominal sejumlah Rp6.330.557.002,00;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas terdapat inkonsistensi antara nominal hutang sebagaimana dalam gugatan dan replik yang didalilkan oleh Para Penggugat baik dalam *posita* dan *petitum*, dimana hal tersebut menimbulkan isu hukum mengenai berapa sebenarnya jumlah hutang yang menjadi tuntutan Para Penggugat, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat untuk menggambarkan suatu hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan, maka pertama-tama yang menjadi acuan adalah dalil-dalil *posita* yang harus bersesuaian dengan tuntutan (*petitum*), ketika hal tersebut tidak terpenuhi, *mutatis mutandis* suatu gugatan terdapat kekaburan (*obscuur libel*);

Hal. 51 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formal oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, maka Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 8 Nomor 3 Rv dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.259.000,- (empat juta dua ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu, pada hari Kamis, tanggal 26 September 2024, oleh kami, Imanuel C. R Danes, S.H., sebagai Hakim Ketua, Sugiyanto, S.H., M.H., dan Saiful Brow, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Hendra, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,
TTD

Sugiyanto, S.H., M.H.
TTD

Saiful Brow, S.H.

Hakim Ketua,
TTD

Immanuel C. R Danes, S.H.

Panitera Pengganti,
TTD

Hendra, S.H.

Rincian Biaya Perkara:

Pendaftaran : Rp30.000,-

Hal. 52 dari hal. 53 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATK	: Rp75.000,-
PNBP	: Rp50.000,-
Panggilan	: Rp84.000,-
Materai	: Rp10.000,-
Redaksi	: Rp10.000,-
<u>Pemeriksaan Setempat</u>	: Rp4.000.000,-
Jumlah	: Rp4.259.000,-

(empat juta dua ratus lima puluh sembilan ribu rupiah)