



P U T U S A N
Nomor 586/PDT/2018/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam Pengadilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara :

PT. TUCAN PUMPCO SERVICES INDONESIA, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Nomor 14 tanggal 14 Juli 2005, dibuat di hadapan Lenny Janis Ishak, SH, Notaris di Jakarta dan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir diubah dengan Akta Nomor 17 tanggal 10 Maret 2016, dibuat di hadapan Surjadi, SH., MKn., MM., Notaris di Jakarta, menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan, Jalan Wijaya I Nomor 7, Petogogan, Kebayoran Barn, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada D. Risnawati, SH dari Kantor Hukum Risna & Rekan beralamat Jl. Sriwijaya No. 47 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 Agustus 2017 yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PEMBANTAH**;

M E L A W A N

PT. BANK DKI, berkantor pusat di JL Ir. H. Juanda III Nomor 7-9 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Budi Mulyo Utomo, SH., MH dan kawan-kawan, Karyawan PT. Bank DKI berkantor di Gedung Bank DKI Cabang Matraman lantai 8 J. Mataram raya No. 138 Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Nopember 2016 selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERBANTAH**;

Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq Direktur Jenderal Kekayaan Negara Cq Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara DKI Jakarta Cq **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG ("KPKNL") JAKARTA** V, berkantor di Jl. Prajurit KKO Usman & Harun Nomor 10 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sugiwanto, SH.,

Hal 1 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mhum dan kawan-kawan Pegawai pada KPKNL Jakarta V berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Nopember 2016, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING I semula TURUT TERBANTAH I;

PT. BALAI LELANG SEMPURNA, berkantor di Jalan Prof. Dr. Soepomo Nomor 12A Kelurahan Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya akan disebut sebagai TURUT TERBANDING II semula TURUT TERBANTAH II;

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 586/PEN/PDT/2018/PT.DKI., tanggal 03 Oktober 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ; --

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Membaca, surat bantahan Pembantah tanggal 17 Oktober 2016 , yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 17 Oktober 2016 dengan register perkara Nomor : 571/PDT.G/2016/PN.Jkt.Pst. mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa TERBANTAH adalah kreditur dari PEMBANTAH sebagaimana tennuat di dalam Perjanjian Kredit Investasi Nomor : 02 tanggal 07 Mei 2014 berikut Grosse Akta Pengakuan Hutang Nomor : 03 tanggal 07 Mei 2014, keduanya dibuat di hadapan Putu Asti Nurtjahjati, SH., Notaris di Jakarta Selatan ("AKTA NOTARIS");
2. Bahwa jumlah fasilitas kxedit investasi yang diberikan oleh TERBANTAH kepada PEMBANTAH sebagaimana tersebut di dalam Akta Notaris adalah sejumlah Rp.52.600.000.000,- (lima puluh dua miliar enam ratus juta rupiah);
3. Bahwa jangka waktu atas fasilitas kredit investasi yang diberikan oleh TERBANTAH kepada PEMBANTAH sebagaimana tersebut di dalam Akta Notaris adalah 5 (lima) tahun atau 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak penandatanganan perjanjian kredit sampai dengan tanggal 06 Mei 2019;

Hal 2 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa tujuan penggunaan atas fasilitas kredit yang diberikan oleh TERBANTAH kepada PEMBANTAH sebagaimana tersebut di dalam Akta Notaris adalah untuk pembelian sebidang tanah seluas 1.343 M2 berikut bangunan permanen ("Gedung") berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 916/Kel. Petogogan dengan surat ukur Nomor 00049/Petogogan/2012 tanggal 03 oktober 2012 kini atas nama PEMBANTAH terletak di Jalan Wijaya I Nomor 7, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan. Gedung dimaksud pada saat sekarang ini menjadi kantor PEMBANTAH menjalani aktivitas usaha;
5. Bahwa sampai dengan saat diajukannya BANTAHAN ini, PEMBANTAH telah menunjukkan itikad baik dengan melakukan pembayaran angsuran pinjaman sejumlah Rp. 13.087.000.000,- (tiga belas miliar delapan puluh tujuh juta rupiah). Jumlah pembayaran angsuran pinjaman dari PEMBANTAH kepada TERBANTAH ini sudah mencapai jumlah yang material, yakni 24,9% dari pokok pinjaman awal sebagaimana tersebut di dalam Akta notaris, total sejumlah Rp.52.600.000.000,- (lima puluh dua miliar enam ratus juta rupiah);
6. Bahwa PEMBANTAH telah mengirim surat bernomor : 118/TPSI/VHI/2016 tanggal 1 Agustus 2016 kepada TERBANTAH perihal permohonan restrukturisasi kredit;
7. Bahwa mated surat tersebut adalah permohonan PEMBANTAH dengan itikad baik mengharapkan kesediaan dari TERBANTAH untuk memberikan fasilitas restrukturisasi atas kredit yang telah diberikannya kepada PEMBANTAH;
8. Bahwa sampai dengan saat ini permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan dengan itikad baik oleh PEMBANTAH tersebut tidak mendapat tanggapan dari TERBANTAH;
9. Bahwa ternyata TERBANTAH telah menerbitkan surat kepada TURUT TERBANTAH I dan Surat Perintah Kerja bernomor : 2284/GPA/VI/2016 tanggal 30 Juni 2016 kepada TURUT TERBANTAH II sebagai pelaksana Pra Lelang Ulang untuk melaksanakan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan dengan harga limit Rp.55.000.000.000,- (lima puluh lima miliar rupiah) atas sebidang tanah berikut bangunan milik PEMBANTAH yang kini menjadi agunan kredit di TERBANTAH, yakni sebidang tanah seluas 1.343 M2 berikut bangunan permanen ("Gedung") berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 916/Kel.

Hal 3 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.

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

Petogogan dengan surat ukur Nomor 00049/Petogogan/2012 tanggal 03 Oktober 2012 kini atas nama PEMBANTAH terletak di Jalan Wijaya I Nomor 7, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan;

10. Bahwa berdasarkan surat permohonan dari TERBANTAH tersebut, TURUT TERBANTAH I tanggal 12 Oktober 2016 ditujukan kepada TERBANTAH perihal Penetapan Jadwal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, yakni sebagai berikut :

Hari & Tanggal : Jum'at, 21 Oktober 2016

Waktu : Pukul 14.00 WIB s/d Selesai

Tempat : KPKNL Jakarta 5

Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10 Jakarta Pusat.

11. Bahwa TERBANTAH telah meneruskan melalui surat pemberitahuan perihal Jadwal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah diterimanya dari TURUT TERBANTAH I tersebut kepada PEMBANTAH;
12. Bahwa TURUT TERBANTAH II telah menerbitkan surat bemomor : 962/BLS/X/2016 tanggal 12 Oktober 2016 perihal Pemberitahuan Pra Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan serta surat bemomor : 971/BLS/X/2016 tanggal 13 Oktober 2016 perihal Pemberitahuan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, keduanya ditujukan kepada PEMBANTAH;
13. Bahwa TERBANTAH sebelumnya juga telah mencoba melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit yang sama milik PEMBANTAH, yakni masing-masing pada tanggal 6 Agustus 2016, 15 September 2016 serta 6 Oktober 2016.
14. Bahwa PEMBANTAH telah mengirim surat bernomor : 249/TPSI-LGL/VIII/2016 tertanggal 10 Agustus 2016 perihal keberatan atas pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh TERBANTAH mengingat permohonan restrukturisasi kredit belum mendapat tanggapan dari TERBANTAH;
15. Bahwa PEMBANTAH telah mengirim surat bernomor 119/TPSI/VTII/2016 tertanggal 9 Agustus 2016 perihal permohonan kepada TERBANTAH agar harga Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek hak tanggungan milik PEMBANTAH yang akan dilelang oleh TERBANTAH dibuka dengan limit harga terbawah sejumlah Rp.85.000.000.000,- (delapan puluh lima miliar rupiah) mengingat harga pasar wajar berdasarkan hasil penilaian

Hal 4 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) independen adalah sejumlah Rp. 102.959.000.000,- (seratus dua miliar sembilan ratus lima puluh sembilan juta rupiah) serta memberikan kesempatan kepada PEMBANTAH untuk menawarkan sendiri penjualan obyek hak tanggungan yang akan dilelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut kepada pihak lain namun tidak ada tanggapan dari TERBANTAH;

16. Bahwa TERBANTAH telah menerbitkan surat bemomor : 258/GPA/III/2016 tertanggal 31 Maret 2016 ditujukan kepada PEMBANTAH yang pada butir 3a dengan tegas tertulis "*Harga limit lelang sesuai penilaian PT. Bank DKI*". Pemyataan ini dengan jelas menunjukan perbuatan TERBANTAH adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum mengingat penetapan harga atas obyek hak tanggungan yang akan dilelang hams dilakukan oleh penilai independen;
17. Bahwa atas pelaksanaan lelang tersebut di atas, PEMBANTAH menolak dan menyatakan sangat keberatan karena cacat hukum mengingat upaya restrukturisasi Kredit adalah peraturan dan *praktik-praktik terbaik/best practices* yang lazim diterapkan di dalam industri perbankan untuk mengatasi kredit bermasalah tidak diterapkan oleh TERBANTAH dan prematur karena pelaksanaan lelang tersebut belum saatnya untuk dilakukan mengingat tidak didahului dengan upaya restrukturisasi kredit oleh TERBANTAH meskipun segala persyaratan untuk restrukturisasi kredit tersebut adalah peraturan dan praktik-praktik terbaik/*Aest practices* industri perbankan untuk mengatasi kredit bermasalah dapat dipenuhi oleh PEMBANTAH serta senyatanya kredit tersebut belum jatuh tempo sebagaimana isi perjanjian kredit yang menyebutkan jatuh tempo kredit tersebut adalah pada tanggal 06 Mei 2019;
18. Bahwa peraturan dan *praktik-praktik terbaik/ best practices* yang lazim diterapkan di dalam industri perbankan untuk mengatasi kredit bermasalah dapat diterapkan dengan beberapa persyaratan, yakni debitur menunjukan itikad baiknya kepada kreditur untuk memenuhi kewajibannya, prospek usaha debitur masih ada, kondisi usaha debitur menunjukan pemulihan termasuk membaiknya kondisi arus kas (*cash flow*) debitur tersebut;
19. Bahwa PEMBANTAH mempunyai beberapa alasan yang sangat kuat dan jelas agar permohonan restrukturisasi kreditnya dapat disetujui oleh TERBANTAH dengan memperhatikan peraturan dan *praktik-praktik terbaik/best practices* yang lazim diterapkan di dalam industri perbankan untuk mengatasi kredit bermasalah, yakni sebagai berikut:

Hal 5 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



- 19.1. Bahwa kondisi usaha PEMBANTAH di bidang minyak dan gas bumi sampai dengan saat ini masih berjalan serta menunjukkan kecenderungan ke arah pemulihan, termasuk kemampuan arus kas (*cash flow*) yang lebih stabil setelah mengalami perlambatan beberapa waktu yang lalu seiring dengan melemahnya kondisi perekonomian global sebagai dampak menurunnya harga minyak bumi;
- 19.2. Bahwa PEMBANTAH masih mempunyai keyakinan bidang usaha minyak dan gas masih mempunyai prospek yang baik di masa depan. Keyakinan PEMBANTAH ini seiring dengan keyakinan pelaku industri minyak dan gas bumi Indonesia lainnya dan keyakinan yang disampaikan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui rangkaian pemberitaan di media massa. Upaya PEMBANTAH untuk memberikan keyakinan kepada TERBANTAH mengenai prospek usaha PEMBANTAH dengan mengundang TERBANTAH untuk melihat aktivitas usaha PEMBANTAH tidak mendapat tanggapan dari TERBANTAH;
- 19.3. Bahwa PEMBANTAH masih mempunyai beberapa tagihan/piutang di beberapa perusahaan lain dalam jumlah yang cukup besar/material yang masih diupayakan untuk segera dapat dibayarkan kepada PEMBANTAH guna selanjutnya digunakan untuk pembayaran angsuran pinjaman kepada TERBANTAH, yakni tagihan/piutang PEMBANTAH kepada PT. Medco E&P Rantau, PT. Geolink Nusantara, PT. Permata Drilling International, Petroselat Ltd., Ramba Energy Ltd. dan PT. Polindo Citra Pratama. Upaya PEMBANTAH untuk memberikan keyakinan kepada TERBANTAH mengenai keberadaan tagihan/piutang tersebut dengan mengundang TERBANTAH untuk mengkonfirmasi masing-masing tagihan/piutang tersebut langsung ke masing-masing perusahaan tidak mendapat tanggapan dari TERBANTAH;
- 19.4. Bahwa jatuh tempo kredit yang diberikan oleh TERBANTAH kepada PEMBANTAH adalah pada tanggal 06 Mei 2019 sehingga masih ada waktu yang cukup bagi PEMBANTAH untuk melaksanakan kewajibannya kepada TERBANTAH;
- 19.5. Bahwa senyatanya PEMBANTAH dengan itikad baik telah melakukan pembayaran angsuran pinjaman kepada TERBANTAH dengan jumlah sebagaimana tersebut pada butir 5 di atas,

Hal 6 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



termasuk diantaranya beberapa kali pembayaran total sejumlah Rp.3.128.500.000,- (tiga miliar seratus dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) selama beberapa bulan terakhir ini dengan perincian sebagai berikut:

- 19.6. Tanggal 14 Juli 2016 sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- 19.7. Tanggal 26 Juli 2016 sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- 19.8. Tanggal 27 Juli 2016 sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
- 19.9. Tanggal 29 Juli 2016 sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
- 19.10. Tanggal 29 Juli 2016 sejumlah Rp.78.000.000,- (tujuh puluh delapan juta rupiah);
- 19.11. Tanggal 10 Agustus 2016 sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
20. Bahwa senyatanya TERBANTAH telah berusaha melakukan upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang patut diduga cacat hukum dan prematur serta menetapkan harga limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan tidak memperhatikan ketentuan yang tercantum di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, PEMBANTAH memohon kepada MAJELIS HAKIM YANG MULIA untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Menyatakan menanggguhkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah seluas 1.343 M2 berikut bangunan permanen yang berdiri di atasnya berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 916/Kel. Petogogan dengan surat ukur Nomor 00049/Petogogan/2012 tanggal 03 oktober 2012 atas nama PEMBANTAH terletak di Jalan Wijaya I Nomor 7, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan sampai ada putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menerima bantahan PEMBANTAH untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PEMBANTAH adalah PEMBANTAH yang beritikad baik;

Hal 7 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan penangguhan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah seluas 1.343 M2 berikut bangunan permanen yang berdiri di atasnya berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 916/Kel. Petogogan dengan surat ukur Nomor 00049/Petogogan/2012 tanggal 03 Oktober 2012 atas nama PEMBANTAH terletak di Jalan Wijaya I Nomor 7, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Barn, Kotamadya Jakarta Selatan sampai ada putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat;
4. Menyatakan sah dan berharga sita eksekusi (ecsecutoir beslag) atas sebidang tanah seluas 1.343 M2 berikut bangunan permanen yang berdiri di atasnya berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 916/Kel. Petogogan dengan surat ukur Nomor 00049/Petogogan/2012 tanggal 03 Oktober 2012 atas nama PEMBANTAH terletak di Jalan Wijaya I Nomor 7, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Barn, Kotamadya Jakarta Selatan;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaarheid bij Voorraad);
6. Menghukum TERBANTAH untuk merestrukturisasi kredit atas nama PT. TUCAN PUMPCO SERVICES INDONESIA dan/atau menaikan harga limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan menjadi sejumlah Rp.85.000.000.000,- (delapan puluh lima miliar rupiah) serta memberikan kesempatan kepada PEMBANTAH untuk menawarkan sendiri penjualan obyek hak tanggungan yang akan dilelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut kepada pihak lain;
7. Biaya menurut hukum;
ATAU :
Apabila MAJELIS HAKIM YANG MULIA berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Membaca, bahwa atas Bantahan tersebut, Terbantah dalam surat jawabannya tertanggal 29 Agustus 2016 telah pula mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERBANTAH menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PEMBANTAH yang telah dituangkan dalam Surat Bantahan kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERBANTAH.

Hal 8 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.

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

2. Bahwa alasan TERBANTAH untuk menolak seluruh dalil gugatan PEMBANTAH dalam Eksepsi ini adalah :

A. Gugatan KABUR (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa mohon kiranya menjadi perhatian Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* bahwa PEMBANTAH pada Surat Bantahannya tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa yang mendasari bantahan.

2. Bahwa di dalam bantahannya, PEMBANTAH tidak menjelaskan secara utuh kejadian atau peristiwa hukum yang mendasari gugatan, sehingga membuat gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*). M Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal. 449 menjelaskan, bahwa eksepsi Gugatan Kabur atas alasan tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, adalah posita (*J'undamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechl ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Atau bisa juga, dasar hukum jelas, namun tidak dijelaskan dasar fakta (*fetelijk ground*), dimana dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil, sehingga gugatan harus dianggap tidak jelas atau tidak tertentu (*een duidlijk en bepaalde condlusie*).

3. Bahwa PEMBANTAH tidak menyebutkan secara jelas perbuatan TERBANTAH yang bertentangan dengan kewajiban TERBANTAH dan hak - hak subyektif PEMBANTAH yang dilanggar.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka jelas sudah bahwa gugatan *a quo* sangatlah menyesatkan dan tidak jelasnya dasar hukum dalil Gugatan. maka sudah cukup dan patut bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan PEMBANTAH tersebut untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima

PERISTIWA HUKUM YANG DISAMPAIKAN PEMBANTAH TIDAK LENGKAP

4. Bahwa kiranya dapat TERBANTAH sampaikan bahwa hubungan hukum antara TERBANTAH dengan PEMBANTAH lahir akibat adanya Akta Perjanjian Kredit Notaril No. 02 tanggal 7 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Putu Asti Nurtjahjati, SH atas fasilitas kredit yang diterima oleh PEMBANTAH sebesar Rp. 52.600.000.000,- (lima puluh dua milyar enam ratus juta rupiah).

5. Bahwa dari Perjanjian Kredit yang telah disepakati, timbul hak dan kewajiban antara PEMBANTAH dan TERBANTAH. Hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian kredit ini, atas dasar perjanjian hutang

Hal 9 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



piutang. Terbantah dalam hal ini mengingatkan kembali mengenai Prinsip dari perjanjian, antara lain

1) *Asas Pacta Sunt Servanda*

Kuatnya suatu perjanjian yang dibuat termuat dalam Pasal 1320 KUHPer yang menyebutkan bahwa segala bentuk perjanjian yang dibuat berlaku sebagai suatu undang - undang bagi mereka yang melakukan perjanjian dan ini merupakan asas *Pacta Sunt Servanda*.

2) *Asas Konsensualisme*

Konsensualisme adalah kebebasan bagi para pihak untuk menentukan sendiri perihal apa yang diperjanjikan dalam kontrak.'

3) *Asas Kebebasan Berkontrak*

Adanya kebebasan seluas-luasnya yang oleh Undang-Undang berikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja.

6. Bahwa di dalam surat bantahannya pada posita angka 5 yang menyebutkan

"...PEMBANTAH telah menunjukkan itikad baik dengan melakukan pembayarcm angsuran pinjaman sejumlah Rp 13.087.000.000,- (tiga belas miliar delapan puluh tujuh juta rupiah). Jumlah pembayaran angsuran pinjaman dari PEMBANTAH kepada TERBANTAH ini sudah mencapai jumlah yang material, yakni 24,9 % dari pokokpinjaman awal. "

Bahwa dalil PEMBANTAH di atas hanya menyebutkan jumlah angsuran yang telah dibayar, namun PEMBANTAH tidak mennyebutkan apakah pembayaran angsuran tersebut telah sesuai dengan apa yang disepakati dalam Perjanjian Kredit antara TERBANTAH dengan PEMBANTAH?.

Hal tersebut tidak terurai dalam Surat Bantahan yang diajukan oleh PEMBANTAH sehingga membuat gugatan menjadi kabur atau tidak jelas.

7. Bahwa mohon kiranya dapat TERBANTAH sampaikan bahwa sebagaimana telah disepakati bersama antara TERBANTAH dengan PEMBANTAH dalam Perjanjian Kredit No. 02 tanggal 7 Mei 2014 menyebutkan mengenai cara pembayaran fasilitas kredit yakni:

Pasal 4 Penarikan dan Pembayaran :

- "Pelunasan atau Pembayaran Pokok Kredit Investasi dibayar dengan jadwal angsuran pertahunnya dan Fasilitas ini diangsur setiap bulannya secara proporsional selam 60 (enam puluh) bulan dari realisasi penarikan Kredit Investasi Barn ".
- "Pembayaran pokok dilakukan setiap bulan sesuai tanggal pembayaran

Hal 10 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



bunga... ”.

Bahwa dari apa yang telah disepakati tersebut, faktanya PEMBANTAH dalam melakukan pembayaran angsuran tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, dan hal tersebut tidak di uraikan oleh PEMBANTAH dalam Surat Bantahannya.

8. Bahwa dengan tidak diuraikannya seluruh fakta/kejadian yang sebenarnya, membuat gugatan menjadi tidak jelas dan menunjukkan adanya itikad tidak baik dari PEMBANTAH, dengan demikian sudah cukup dan patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak atau menyatakan tidak dapat diterima Gugatan yang diajukan oleh PEMBANTAH.

KONTRADIKSI ANTARA JUDUL DENGAN DENGAN POSITA BANTAHAN PEMBANTAH

9. Bahwa selain hal tersebut di atas, apabila mencermati Surat Bantahan yang diajukan oleh PEMBANTAH, terdapat kontradiksi antara judul dengan Posita, yaitu pada angka 16 halaman 3 : “...Pernyataan ini dengan ielas menunjukkan perbuatan TERBANTAH adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum mengingat penetapan harga atas obyek hak tanggungan yang akan dilelang harus dilakukan oleh penilai independen ”
10. Bahwasanya sebagaimana tersebut di atas, PEMBANTAH menyebutkan mengenai Perbuatan Melawan Hukum dimana hal tersebut bertentangan dengan judul perkara yang diajukan oleh PEMBANTAH yakni Perkara Perdata Bantahan. yang seyogyanya PEMBANTAH merasa keberatan atas lelang yang dilakukan oleh TERBANTAH.

Bahwa dari uraian-uraian TERGUGAT di atas, sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak seluruhnya atau menyatakan tidak dapat diterima Bantahan yang diajukan oleh PEMBANTAH dengan alasan Bantahan kabur (*Obscuur Libel*).

B. *EXCEPTIO NONADIMPLETI CONTRA CTUS*

1. Bahwa antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH telah terikat dalam suatu hubungan kontraktual sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Investasi No. 02 tanggal 7 Mei 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Putu Asti Nurtjahjati, SH atas fasilitas kredit yang diterima oleh PEMBANTAH dari TERBANTAH sebesar Rp. 52.600.000.000- (Lima puluh dua miliar enam ratus juta rupiah).

Hal 11 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam Akta Perjanjian Kredit Investasi tersebut secara jelas diatur mengenai Hak dan Kewajiban kedua belah pihak, dimana intinya Hak dan Kewajiban TERBANTAH sebagai Kreditur adalah memberikan fasilitas kredit kepada PEMBANTAH dan menerima pembayaran angsuran kredit.

Selanjutnya, Hak dan Kewajiban PEMBANTAH adalah menerima fasilitas kredit dan membayar kembali dengan cara sebagaimana disepakati dalam perjanjian.

3. Bahwa atas kewajibannya tersebut, secara nyata PEMBANTAH yang tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kepada TERBANTAH sesuai apa yang disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga sebagai upaya penyelamatan kredit, maka TERBANTAH mengirimkan Surat Peringatan sebagai berikut:

- a. Surat TERBANTAH kepada PEMBANTAH No. 901/GKK/VII/2015 tanggal 2 Juli 2015 perihal Surat Peringatan I.
- b. Surat TERBANTAH kepada PEMBANTAH No. 1049/GKK/VIII/2015 tanggal 7 Agustus 2015 perihal Surat Peringatan I & Pemenuhan Data atas Fasilitas Kredit Investasi Saudara.
- c. Surat TERBANTAH kepada PEMBANTAH No. 1307/GKK/X/2015 tanggal 1 Oktober 2015 perihal Surat Peringatan II.
- d. Surat TERBANTAH kepada PEMBANTAH No. 1482/GKK/XI/2015 tanggal 6 Nopember 2015 perihal Surat Peringatan III.
- e. Surat TERBANTAH kepada PEMBANTAH No.169/GPA/III/2016 tanggal 4 Maret 2016 perihal Surat Peringatan I.
- f. Surat TERBANTAH kepada PEMBANTAH No.258/ GPA /III/2016 tanggal 31 Maret 2016 perihal Surat Peringatan II.
- g. Surat TERBANTAH kepada PEMBANTAH No.362/GPA/V/2016 tanggal 2 April 2016 perihal Surat Peringatan III.

4. Bahwa walaupun telah diberikan Surat Peringatan I s.d. III, PEMBANTAH tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kepada TERBANTAH I, oleh karenanya cukup beralasan untuk menyatakan PEMBANTAH telah ingkar janji/wanprestasi.

5. Bahwa sangat mengherankan tiba-tiba PEMBANTAH mengajukan gugatan dan menyatakan TERBANTAH telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, padahal jelas-jelas bahwa PEMBANTAH yang secara nyata telah lalai atas kewajibannya.

Hal 12 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.

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)



Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka jelas sudah bahwa gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat formil dan telah mengandung cacat hukum, karena secara nyata dan terang PEMBANTAH-lah yang telah jelas-jelas melakukan Wanprestasi namun PEMBANTAH pula yang justru mengajukan gugatan dan menyebutkan TERBANTAH telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut sangatlah tidak etis dan menunjukkan itikad tidak baik dari PEMBANTAH, oleh karenanya sudah cukup dan patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan PEMBANTAH tersebut untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan oleh TERBANTAH dalam Eksepsi tersebut di atas, mohon kiranya dianggap telah termasuk dan menjadi bagian dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERBANTAH menolak seluruh dalil-dalil gugatan PEMBANTAH yang telah dituangkan dalam Surat Gugatan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERBANTAH dan perlu TERBANTAH tambahkan pula hal-hal yang kiranya dapat dimasukkan sebagai pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa dalam pokok perkara ini, yaitu :

A. PERJANJIAN KREDIT NO. 02 TANGGAL 7 MEI 2014 YANG DIBUAT OLEH NOTARIS PUTU ASTI NURTJAHJATI ANTARA PEMBANTAH DAN TERBANTAH TELAH SAH MENURUT HUKUM

1. Bahwa kiranya dapat kami sampaikan dan mohon untuk menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* bahwa pada tanggal 7 Mei 2014 antara TERBANTAH dengan PEMBANTAH telah sepakat untuk menandatangani Akta Notaril Perjanjian Kredit Investasi No. 02 tanggal 7 Mei 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Putu Asti Nurtjahjati, SH. atas fasilitas Kredit Investasi yang diberikan TERBANTAH kepada PEMBANTAH sebesar Rp. 52.600.000.000.- (Lima puluh dua miliar enam ratus juta rupiah), dimana hal tersebut juga diakui oleh PEMBANTAH dalam posita angka 1-3 Surat Bantahan, yang intinya menyebutkan :

“Bahwa TERBANTAH adalah kreditur dari PEMBANTAH sebagaimana termuat dalam Perjanjian Kredit Investasi No. 02 tanggal 7 Mei 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan notaries Putu asti Nurtjahjati, SH atas' fasilitas kredit investasi yang diberikan oleh TERBANTAH sejumlah (Rp. 52.600.000.000.- (Lima puluh dua miliar enam ratus juta rupiah) ”.

Hal 13 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Perjanjian yang dibuat antara TERBANTAH dengan PEMBANTAH teliti sesuai sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

a) Sepakat

Antara TERBANTAH dengan PEMBANTAH secara sadar dan tanpa paksaan telah sepakat untuk mengikatkan diri sebagai pihak dalam suatu perjanjian.

b) Cakap

TERBANTAH dan PEMBANTAH telah cakap dalam melakukan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1329 KUHPerdara dan bukanlah pihak yang termasuk dalam Pasal 1330 KUHPerdara.

c) Obiek yang diperjanjikan

Dalam Perjanjian Kredit No. 02 tanggal 7 Mei 2014 disebutkan bahwa objek yang diperjanjikan yaitu fasilitas kredit sebesar Rp. 52.600.000.000,- (lima puluh dua milyar enam ratus juta rupiah) yang diberikan oleh TERBANTAH kepada PEMBANTAH, dan untuk itu PEMBANTAH telah menyerahkan jaminan kredit kepada TERBANTAH berupa sebidang tanah dan bangunan gedung kantor sesuai sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 916/petogogan, dengan tanah seluas 1.343 M² (seribu tiga ratus empat puluh tiga meter persegi) atas nama PEMBANTAH.

d) Hal yang halal.

Fasilitas kredit Investasi yang dimohonkan dan diterima oleh PEMBANTAH, dimana hal tersebut tidak bertentangan dengan apa yang dimaksud dalam Pasal 1337 KUHPerdara.

3. Bahwa berdasarkan penjelasan TERBANTAH di atas, maka Perjanjian berserta yang dibuat antara TERBANTAH dengan PEMBANTAH adalah sah secara hukum karena telah memenuhi apa yang diamanatkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, oleh karenanya Perjanjian vane telah dibuat secara sail, berlaku sebagai Undang-Undang (mengikat bagi mereka yang membuatnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

B. OBJEK JAMINAN KREDIT TELAH DIIKAT HAK TANGGUNGAN SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU

1. Bahwa sebagaimana telah TERBANTAH sampaikan dimana PEMBANTAH teliti menenma fasilitas kredit dari TERBANTAH sebesar

Hal 14 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 52.600.000.000,- (lima puluh dua milyar enam ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 02 tanggal 7 Mei 2014, dan atas itu PEMBANTAH telah menyerahkan jaminan kepada TERBANTAH berupa sebidang tanah dan bangunan gedung kantor sesuai sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 916/petogogan, dengan tanah seluas 1.343 M² (seribu tiga ratus empat puluh tiga meter persegi) atas nama PEMBANTAH.

2. Bahwa terhadap aset PEMBANTAH yang dijadikan jaminan kredit pada TERBANTAH yaitu SHGB No. 916/Petogogan telah diikat Hak Tanggungan atas nama TERBANTAH senilai Rp. 70.165.000.000,- (tujuh puluh milyar seratus enam puluh lima juta rupiah) sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No. 4052/2014 tanggal 30 Juni 2014.
3. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan No. 4052/2014 tanggal 30 Juni 2014 diawali dengan ditandatanganinya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang selanjutnya diterbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 104/2014 yang diterbitkan oleh PPAT Putu Asti Nurtjahjati, SH.
4. Bahwa proses dari awal sampai terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku dan ketentuan hukum yang berlaku serta melibatkan melibatkan Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang telah melakukan verifikasi yang serupa.
5. Bahwa oleh karena TERBANTAH telah membebaskan Hak Tanggungan atas obyek jaminan kredit, maka TERBANTAH memiliki hak untuk melakukan eksekusi atas obyek jaminan kredit tersebut.
6. Bahwa berdasarkan dalil TERBANTAH tersebut di atas, obyek jaminan kredit yang diberikan oleh PEMBANTAH kepada TERBANTAH telah diikat Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk dapat menolak gugatan PEMBANTAH atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

D. PEMBANTAH TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI

1. Bahwa mohon kiranya dapat kami sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menjadi pertimbangan bahwa PEMBANTAH telah melakukan Wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH.

Hal 15 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.

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

2. Bahwa dalam Perjanjian Kredit No. 02 tanggal 7 Mei 2014 yang telah disepakati dan ditandatangani oleh TERBANTAH dan PEMBANTAH mengatur mengenai jangka waktu dan pembayaran fasilitas kredit yang diterima PEMBANTAH sebagai berikut:

Pasal 3 Jangka Waktu Fasilitas Kredit:

"Fasilitas Kredit Investasi barn ini selaku selama 5 (lima) tahun atau 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak penandatanganan perjanjian kredit sampai dengan tanggal enam mei tahun dua ribu sembilan betas "

Pasal 4 Penarikan dan Pembayaran :

- "Pelunasan atau Pembayaran Pokok Kredit Investasi dibayar dengan jadwal angsuran pertahunnya dan Fasilitas ini diangsur setiap bulannya secara proporsional selam 60 (enam puluh) bulan dari realisasi penarikan Kredit Investasi Baru

"Pembayaran pokok dilakukan setiap bulan sesuai tanggal pembayaran bunga. ..

3. Bahwa sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1338 yang intinya menyebutkan bahwa ".Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya", oleh karenanya suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan suatu itikad baik.

4. Bahwa dalam Pasal 3 dan 4 Perjanjian Kredit No. 2 tanggal 7 Mei 2014 tersebut di atas telah jelas menyebutkan mengenai cara pembayaran angsuran kredit dan jangka waktu kredit, namun faktanya PEMBANTAH dalam melakukan pembayaran angsuran tidak sesuai apa yang disepakati dalam Perjanjian Kredit, hal mana juga diakui PEMBANTAH dalam Posita angka 19.5 yang menyebutkan :

"Bahwa senyatanya dengan itikad baik telah melakukan pembayaran angsuran pinjaman kepada TERBANTAH dengan jumlah sebagaimana tersebut pada butir 5 di atas, termasuk diantaranya beberapa kali pembayaran total sejumlah Rp. 3.128.500.000,- (tiga milyar seratus dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) selama beberapa bulan terakhir ini dengan perincian sebagai berikut: Tanggal 14 Juli 2016 sejumlah Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Tanggal 26 Juli 2016 sejumlah Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Tanggal 27 Juli 2016 sejumlah Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)

Tanggal 29 Juli 2016 sejumlah Rp 1.000.000.000,- (satu m iliar rupiah)

Hal 16 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.

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

Tanggal 27 Juli 2016 sejumlah Rp 78.000.000,- (tujuh puluh delapan juta rupiah) Tanggal 10 Agustus 2016 sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

5. Bahwa Prof. R. Subekti, SH, mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:
 - a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
 - b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
6. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan
7. Bahwa selanjutnya, TERBANTAH juga telah memberikan kesempatan kepada PEMBANTAH untuk melaksanakan kewajibannya melalui surat sebagai berikut:
 - a. Surat TERBANTAH kepada PEMBANTAH No. 901/GKK/VII/2015 tanggal 2 Juli 2015 perihal Surat Peringatan I.
 - b. Surat TERBANTAH kepada PEMBANTAH No. 1049/GKK/VIII/2015 tanggal 7 Agustus 2015 perihal Surat Peringatan I & Pemenuhan Data atas Fasilitas Kredit Investasi Saudara.
 - c. Surat TERBANTAH kepada PEMBANTAH No. 1307/GKK/X/2015 Oktober 2015 perihal Surat Peringatan II.
 - d. Surat TERBANTAH kepada PEMBANTAH No. 1482/GKK/XI/2015 6 Nopember 2015 perihal Surat Peringatan III.
 - e. Surat TERBANTAH kepada PEMBANTAH No. 169/GPA/III/2016 4 Maret 2016 perihal Surat Peringatan I.
 - f. Surat TERBANTAH kepada PEMBANTAH No. 258/GPA/III/2016 31 Maret 2016 perihal Surat Peringatan II.
 - g. Surat TERBANTAH kepada PEMBANTAH No. 362/GPA/V/2016 1 April 2016 perihal Surat Peringatan III.
 - h. Bahwa meskipun telah dikirimkan Surat Peringatan sebagaimana tersebut di atas, tetap tidak ada itikad baik dari PEMBANTAH untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERBANTAH, sehingga sudah cukup dan patut tindakan PEMBANTAH tersebut sebagai perbuatan cidera janji/Wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 jo. Pasal 1243 KUHPerdata.
8. Bahwa berdasarkan uraian di atas sudah terlihat jelas bahwa PEMBANTAH telah menciderai suatu Perjanjian yang telah sah dibuat antara TERBANTAH dengan PEMBANTAH, maka sudah patut bagi

Hal 17 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan PEMBANTAH telah melakukan Wanprestasi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 jo. Pasal 1243 KUHPerdata.

E. PEMBANTAH ADALAH PIHAK YANG MEMILIKI ITIKAD TIDAK BAIK

1. Bahwa mohon kiranya dapat TERBANTAH sampaikan untuk menjadi perhatian Majelis Hakim Yang Terhormat bahwa Kredit Investasi atas nama PEMBANTAH sebesar Rp. 52.600.000.000.- (Lima puluh dua miliar enam ratus juta rupiah) yang diterima dari TERBANTAH sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Investasi No. 02 tanggal 7 Mei 2014 telah masuk dalam kategori macet.
2. Bahwa PEMBANTAH merupakan pihak yang memiliki itikad tidak baik, hal tersebut dapat dilihat dari PEMBANTAH yang mengabaikan Surat Peringatan yang diberikan oleh TERBANTAH sebagai berikut:
 - a. Surat Peringatan I No. 901/GKK7VII/2015 tanggal 2 Juli 2015.
 - b. Surat Peringatan I & Pemenuhan Data atas Fasilitas Kredit Investasi Saudara No. 1049/GKK/VIII/2015 tanggal 7 Agustus 2015.
 - c. Surat Peringatan II No. 1307/GKK/X/2015 tanggal 1 Oktober 2015.
 - d. Surat Peringatan III No. 1482/GKK/XI/2015 tanggal 6 Nopember 2015.
 - e. Surat Peringatan I No. 169/GPA/III/2016 tanggal 4 Maret 2016
 - f. Surat Peringatan II No. 258/GPA/III/2016 tanggal 31 Maret 2016.
 - g. Surat Peringatan III No. 362/GPA/V/2016 tanggal 2 April 2016.
 - h. Surat Pemberitahuan Kewajiban dan Undangan No. 105/GPA/II/2016 tanggal 2 Febuari 2016.

Bahwa seluruh surat peringatan dan pemberitahuan tersebut di atas telah diterima dengan baik oleh PEMBANTAH, namun demikian tetap saja PEMBANTAH tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kepada TERBANTAH sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit.

3. Bahwa dengan adanya Grosse Akta Pengakuan Hutang No. 3 tanggal 7 Mei 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Putu Asti Nurtjahjati, SH, PEMBANTAH telah mengetahui segala peraturan yang mengikat kepada PEMBANTAH, namun pada kenyataannya PEMBANTAH tetap tidak menjalani kewajiban yang sudah PEMBANTAH sepakati dengan TERBANTAH.
4. Bahwa TERBANTAH dengan tegas menolak dalil PEMBANTAH pada posita angka
19.5 Surat Bantahan yang menyebutkan :

Hal 18 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bahwa senyatanya dengart itikad baik telah melakukan pembayaran angsuran pinjaman kepada TERBANTAH dengan jumlah sebagaimana tersebut pada butir 5 di atas, termasuk diantaranya beberapa kali ' pembayaran total sejumlah Rp. 3.128.500.000,- (tiga milyar seratus dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) selama beberapa bulan terakhir ini dengan perincian sebagai berikut : Tanggal 14 Juli 2016 sejumlah Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Tanggal 26 Juli 2016 sejumlah Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Tanggal 27 Juli 2016 sejumlah Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)

Tanggal 29 Juli 2016 sejumlah Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)

Tanggal 27 Juli 2016 sejumlah Rp 78.000.000,- (tujuh puluh delapan juta rupiah) Tanggal 10 Agustus 2016 sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

Bahwa dari dalil PEMBANTAH di atas, yang menjadi pertanyaan TERBANTAH adalah itikad baik seperti apa yang ditunjukkan oleh PEMBANTAH?

Bahwa mohon kiranya menjadi perhatian Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* bahwa sebagaimana dalam seluruh Surat Peringatan yang TERBANTAH berikan kepada PEMBANTAH sangat jelas menyebutkan bahwa PEMBANTAH wajib menyelesaikan seluruh kewaiiban kreditnya kepada TERBANTAH sampai dengan batas waktu yang telah diberikan oleh TERBANTAH.

5. Bahwa dari uraian TERBANTAH di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan untuk menolak gugatan yang diajukan oleh PEMBANTAH untuk seluruhnya dan menyatakan PEMBANTAH adalah pihak yang tidak beritikad baik.

F. PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI YANG DILAKUKAN OLEH TERBANTAH TELAH SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU DAN SAH MENURUT HUKUM

1. Bahwa TERBANTAH menolak dengan tegas dalil PEMBANTAH pada posita angka 17 Surat Bantahan yang menyebutkan :
“Bahwa atas pelaksanaan lelang tersebut di atas, PEMBANTAH menolak dan menyatakan sangat keberatan karena cacat hukum ...”
Bahwa dalil PEMBANTAH di atas sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasar hukum mengingat apa yang TERBANTAH lakukan telah sesuai ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa sebagaimana telah TERBANTAH sampaikan bahwa antara TERBANTAH dengan PEMBANTAH telah terikat dalam suatu hubungan

Hal 19 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontraktual atas fasilitas kredit yang diterima oleh PEMBANTAH sebesar Rp. 52.600.000.000,- (lima puluh dua milyar enam ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredt Investasi No. 02 tanggal 7 Mei 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Putu Asti Nurtjahjati, SH.

3. Bahwa guna menjamin pembayaran kembali atas fasilitas kredit yang diterimanya, PEMBANTAH telah menyerahkan agunan berupa sebidang tanah dan bangunan gedung kantor seluas 1.343 M2 sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 916/Petogogan atas nama PEMBANTAH. Selanjutnya, atas sertipikat tersebut telah diikat Hak Tanggungan atas nama TERBANTAH sebesar Rp. 70.165.000.000,- (tujuh puluh milyar seratus enam puluh lima juta rupiah) sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No. 4052/2014 tanggal 30 Juni 2014.
4. Bahwa mohon menjadi perhatian Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* bahwa kredit atas nama PEMBANTAH saat ini telah masuk dalam kategori macet, dan untuk itu TERBANTAH telah melakukan upaya-upaya penyelesaian dimana TERBANTAH telah mengirimkan surat kepada PEMBANTAH sebagai berikut:
 - a. Surat Peringatan I No. 901/GKK/VII/2015 tanggal 2 Juli 2015.
 - b. Surat Peringatan I & Pemenuhan Data atas Fasilitas Kredit Investasi Saudara No. 1049/GKK/VIII/2015 tanggal 7 Agustus 2015.
 - c. Surat Peringatan II No. 1307/GKK/X/2015 tanggal 1 Oktober 2015.
 - d. Surat Peringatan III No. 1482/GKK/XI/2015 tanggal 6 Nopember 2015.
 - e. Surat Peringatan I No. 169/GPA/III/2016 tanggal 4 Maret 2016
 - f. Surat Peringatan II No. 258/GPA/III/2016 tanggal 31 Maret 2016.
 - g. Surat Peringatan III No. 362/GPA/V/2016 J:anggal 2 April 2016.
5. Surat Pemberitahuan Kewajiban dan Undangan No. 105/GPA/II/2016 tanggal 2 Febuari 2016.
6. Bahwa dari seluruh surat tersebut di atas telah diterima dengan baik oleh PEMBANTAH, namun demikian tidak ada itikad baik dari PEMBANTAH untuk melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kepada TERBANTAH, oleh karenanya sebagai upaya terakhir guna penyelesaian kredit PEMBANTAH yang telah macet, maka TERBANTAH melakukan lelang eksekusi atas aset milik PEMBANTAH yang menjadi jaminan pada

Hal 20 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERBANTAH sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

7. Bahwa sesuai ketentuan perundang-undangan, Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sebagaimana ketentuan Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, sehingga dengan demikian TERBANTAH berwenang untuk melelang tanah dan bangunan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan apabila PEMBANTAH cidera janji/wanprestasi.
8. Bahwa sebelum TERBANTAH melakukan lelang eksekusi atas aset milik PEMBANTAH, TERBANTAH sudah sangat toleran kepada PEMBANTAH dengan memberikan kesempatan kepada PEMBANTAH untuk dapat menyelesaikan kewajiban kredit kepada TERBANTAH dengan cara PEMBANTAH menjual secara sukarela asetnya yang hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk melunasi seluruh hutangnya pada TERBANTAH, namun demikian hingga gugatan ini diajukan oleh PEMBANTAH, tidak ada itikad baik dari PEMBANTAH untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERBANTAH.
9. Bahwa TERBANTAH menolak dengan tegas dalil PEMBANTAH pada posita angka 16 Surat Bantahan yang menyebutkan :
"perbuatan TERBANTAH adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum mengingat penetapan harga atas obyek hak tanggungan yang akan dilelang harus dilakukan oleh penilai independen".
10. Bahwa dalil PEMBANTAH di atas sangatlah tidak beralasan dan tidak memiliki dasar yang kuat karena faktanya TERBANTAH dalam menetapkan limit lelang didasarkan pada hasil appraisal penilai independen sebagaimana hasil penilaian KJPP Kampianus Roman, SE No. Ref. 022.1/KJPP-KR/SRL/Bgr/VI/2016 tanggal 10 Juni 2016, hal tersebut sesuai apa yang diamanatkan dalam Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyebutkan :

Hal 21 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.

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)



“Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang bempa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

11. Bahwa selanjutnya, TERBANTAH juga telah menginformasikan kepada PEMBANTAH mengenai akan dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan kredit PEMBANTAH sebagaimana surat sebagai berikut:

- a. Surat No. 3465/GPA/IX/2016 tanggal 8 September 2016 perihal Pemberitahuan Lelang Agunan.
- b. Surat No. 4307/GPA/X/2016 tanggal 18 Oktober 2016 perihal Pemberitahuan Lelang Agunan.
- c. Surat No. 4557/GPA/X/2016 tanggal 26 Oktober 2016 perihal Pemberitahuan Lelang Agunan.

12. Bahwa selain itu, dalam melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas aset milik PEMBANTAH, TERBANTAH juga melibatkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang selaku pejabat yang berwenang, oleh karenanya proses lelang yang dilakukan oleh TERBANTAH telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bahwa dari uraian TERBANTAH di atas, sudah terlihat jelas bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas aset milik PEMBANTAH yang dilakukan oleh TERBANTAH telah sesuai ketentuan yang berlaku dan melibatkan pejabat yang berwenang, dengan demikian sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak dalil PEMBANTAH dan menolak gugatan PEMBANTAH untuk seluruhnya.

G. PERMOHONAN RESTRUKTURISASI YANG DIMOHONKAN PEMBANTAH TIDAK BERALASAN

1. Bahwa mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan untuk menolak permohonan PEMBANTAH dalam petitum angka 6 yang memohon kepada Majelis Hakim agar TERBANTAH melakukan Restrukturisasi kredit atas nama PEMBANTAH.
2. Bahwa mohon kiranya dapat TERBANTAH sampaikan mengenai Restrukturisasi Kredit lebih lanjut diatur dalam Peraturan Bank Indonesia

Hal 22 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 14/ 15 /PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Dinum,
yaitu :

- Pasal 1 angka 26 :

Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

- a) penurunan suku bunga Kredit;
- b) perpanjangan jangka waktu Kredit;
- c) pengurangan tunggakan bunga Kredit;
- d) pengurangan tunggakan pokok Kredit;
- e) penambahan fasilitas Kredit; dan/atau
- f) konversi Kredit menjadi Penyertaan modal Sementara.

- Pasal 52 :

Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a) debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan
- b) debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.

- Pasal 53

Bank dilarang melakukan Restrukturisasi Kredit dengan tujuan hanya untuk:

- a) memperbaiki kualitas Kredit; atau
- b) menghindari peningkatan pembentukan PPA,
tanpa memperhatikan kriteria debitur sebagaimana dimaksud dalam

- Pasal 52.

Bahwa dari ketentuan mengenai Restrukturisasi Kredit di atas, telah disebutkan bahwa TERBANTAH selaku Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang dinilai masih memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajibannya setelah dilakukan Restrukturisasi.

H. Bahwa kiranya dapat kami sampaikan untuk menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* bahwa PEMBANTAH merupakan pihak yang beritikad tidak baik, hal mana dilihat dari tidak dilaksanakan kewajibannya kepada TERBANTAH meskipun telah diberikan kesempatan, namun seluruh kesempatan yang diberikan oleh TERBANTAH tidak digunakan

Hal 23 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



dengan maksimal oleh PEMBANTAH, oleh karenanya sangatlah beralasan TERBANTAH tidak memberikan Restrukturisasi Kredit terhadap PEMBANTAH.

SITA EKSEKUSI TIDAK MEMPUNYAI DASAR ALASAN YANG KUAT

1. Bahwa mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk menolak permohonan PEMBANTAH dalam petitum angka 4 surat Bantahan yang meminta:
"Menyatakan sah dan berharga atas sita eksekusi (ecsecutoir beslag) atas sebidang tanah seluas 1.343 M2 berikut bangunan permanen yang berdiri di atasnya berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertipkal Hak Guna Bangunan No. 916/Petogogan ... atas nama PEMBANTAH ..."
2. Bahwa dalil PEMBANTAH tersebut di atas sangatlah tidak beralasan mengingat terhadap harta kekavaan vans sudah diadikikan jaminan hutang kepada bank tidak diperkenankan diletakkan "sita".
3. Bahwa mohon untuk menjadi pertimbangan Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya dapat TERBANTAH sampaikan bahwa M Yahya Harahap, SH. dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal. 289 menjelaskan, "bahwa penyitaan merupakan hukuman dan perampasan harta kekayaan tergugat sebelum putusan berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, penyitaan sebagai tindakan yang bersifat eksepsional, harus benar- benar dilakukan secara cermat berdasarkan glpsan yang kuat".
4. Bahwa sebagaimana diketahui, permintaan sita eksekusi {*Executorial Beslag*} diatur dalam pasal 197 HIR atau pasal 208 R.bg, dimana Sita eksekusi adalah sita yang berhubungan dengan masalah pelaksanaan suatu putusan, oleh karenanya sangatlah tidak beralasan PEMBANTAH menuntut untuk dilakukan Sita Eksekusi terhadap SHGB No. 916/Petogogan yang belum terdapat putusan terkait dengan objek tersebut.
5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil sita jaminan di atas, maka jelas sudah bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PEMBANTAH adalah nyata-nyata tidak memiliki alasan yang kuat dan tidak memenuhi syarat-syarat penyitaan. maka sudah cukup dan patut bagi Majelis Hakim untuk menolak permohonan sita eksekusi yang diajukan oleh PEMBANTAH.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka TERBANTAH mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

Hal 24 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima seluruh Eksepsi TERBANTAH
2. Menyatakan menolak seluruh Gugatan PEMBANTAH atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
3. Menghukum TERBANTAH untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PEMBANTAH untuk seluruhnya.
2. Menyatakan PEMBANTAH telah melakukan Wanprestasi.
3. Menyatakan PEMBANTAH adalah pihak yang tidak beritikad baik
4. Menyatakan TERBANTAH tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit No. 02 tanggal 7 Mei 2014.
6. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Tanggungan No. 4052/2014 tanggal 30 Juni 2014.
7. Menyatakan Lelang Eksekusi atas SEIGB No. 916/Petogogan atas nama PEMBANTAH1 telah sah menurut hukum.

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mempunyai pendapat yang lain, mohon putusan seadil-adinya;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut Turut Terbantah I, memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

- I. Bahwa sebelum Turut Terbantah I menguraikan tentang Jawaban atas bantahan pembantah, perlu kiranya Turut Terbantah I menjelaskan terlebih dahulu tentang kedudukan dan atau kewenangan (*Legal Standing*) Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sebagaimana diatur dalam beberapa Pasal pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/MK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

Pasal 1,

- 1) Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.
- 2) Barang adalah tiap benda atau hak yang dapat dijual secara lelang.
- 3) Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang

Hal 25 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.

- 4) Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
- 5) Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang Barang Milik Negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara dan lelang ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 6) Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah, adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Direktur Jenderal.
- 7) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disebut KPKNL, adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.
- 8) Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.
- 9) Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
- 10) Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai DJKN yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela.
- 11) Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.
- 12) Pemilik Barang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.
- 13) Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.
- 14) Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
- 15) Penyelenggara Lelang adalah KPKNL atau Balai Lelang yang

Hal 26 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



menyelenggarakan lelang dengan penawaran tertulis tanpa kehadiran peserta lelang.

- 16) Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.
- 17) Lelang Ulang adalah pelaksanaan lelang yang dilakukan untuk mengulang lelang yang tidak ada peminat, lelang yang ditahan atau lelang yang pembelinya wanprestasi.
- 18) Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.
- 19) Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
- 20) Pokok Lelang adalah Harga Lelang yang belum termasuk Bea Lelang Pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara eksklusif atau Harga Lelang dikurangi Bea Lelang Pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara inklusif.
- 21) Hasil Bersih Lelang adalah Pokok Lelang dikurangi Bea Lelang Penjual dan/atau Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (PPh Final) dalam lelang dengan penawaran harga lelang eksklusif, dalam lelang dengan penawaran harga inklusif dikurangi Bea Lelang Pembeli.
- 22) Kewajiban Pembayaran Lelang adalah harga yang harus dibayar oleh Pembeli dalam pelaksanaan lelang yang meliputi Pokok Lelang dan Bea Lelang Pembeli.
- 23) Bea Lelang adalah bea yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, dikenakan kepada Penjual dan/atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang, yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak.
- 24) Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
- 25) Pasal 2,

Hal 27 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.

Pasai 3,

- 1) Lelang dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang,
- 2) Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang, 3) Dalam hal tidak ada Peserta lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang.

Pasal 4,

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

Pasal 11,

Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.

Pasal 12,

- 1)Penjual atau pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang kelas II harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Pemimpin Balai lelang atau Pejabat lelang Kelas II, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. 2)Dalam hal dokumen persyaratan lelang telah lengkap-dan legalitas formal subyek dan obyek lelang telah terpenuhi, serta pemilik barang telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, Pemimpin Balai lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya.

Pasal 13,

Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas Formal Subyek dan Obyek Lelang.

Pasal 14,

- 1) Dalam hal terdapat bantahan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi

Hal 28 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.

- 2) Pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.

Pasal 17,

- 1) Penjual bertanggung jawab terhadap
 - a. keabsahan kepemilikan barang;
 - b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
 - c. penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak;
 - d. penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli;
 - e. penetapan Nilai Limit.
- 2) Penjual bertanggung jawab terhadap bantahan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.
- 3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 24,

- 1) Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.
- 2) Waktu pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada jam d^n hari kerja KPKNL.

Pasal 49,

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.

Pasal 51,

- 1) Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual. 2), Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang .

Pasal 27,

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.

Pasal 85,

- 1) Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat Risalah Lelang.

Hal 29 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



II. DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Terbantah I dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Pembantah kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

1. EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS

- a) Bahwa Turut Terbantah I mengajukan *exceptio non adimpleti contractus*, yakni eksepsi terhadap bantahan Pembantah yang bersumber pada Akta Perjanjian Kredit Investasi Nomor 02 tanggal 7 Mei 2014. Perjanjian tersebut pada intinya menyepakati untuk memenuhi kewajiban prestasi secara timbal balik. Untuk itu, masing-masing pihak Debitur PT. Tucan Pumpco Services Indonesia sebagai Pembantah dan Kreditur PT. Bank DKI sebagai Terbantah tidak berhak membantah atau menggugat apabila yang bersangkutan tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya atau prestasinya sesuai yang disepakati dalam perjanjian.
- b) Bahwa Pembantah telah wanprestasi atau lalai dalam pemenuhan kewajiban yang telah disepakati dalam Perjanjian sebagaimana telah diuraikan oleh Pembantah dalam bantahannya pada halaman 1 sampai dengan 5 yang berusaha menyakinkan Terbantah dalam permohonannya untuk mendapatkan Restrukturisasi Kredit. Namun permohonan tersebut ditolak oleh Terbantah, karena Kredit investasi telah macet disebabkan Pembantah telah wanprestasi atas kesepakatan yang diikat dalam Perjanjian Kredit Inventasi antara Pembantah dan Terbantah.
- c) Bahwa konsekuensi dan akibat tindakan Pembantah yang telah wanprestasi, sehingga sesuai pasal 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU HT), pihak PT. Bank DKI sebagai Terbantah yang telah mencairkan dana pinjaman kredit kepada Pembantah berhak menuntut dengan melakukan eksekusi obyek jaminan Pembantah melalui lelang.
- d) Bahwa pasal 1 UU No. 4 Tahun 1996 dimaksud menjelaskan tentang Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Jaminan yang diberikan namun kemudian diingkari sama artinya dengan pelecehan terhadap lembaga Hak Tanggungan. Sehingga dalam Penjelasan Umum UU HT mendeskripsikan ciri-ciri Hak Tanggungan, salah satu diantaranya adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya jika debitor wanprestasi atau cidera janji

Hal 30 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



sehingga kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum atas tanah yang dijadikan agunan.

- e) **Bahwa asas Ab assuetis non fit injuria menyebutkan** "sesuatu yang sudah disepakati bersama, tidak bisa diajukan sebagai perkara perdata."

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 438K/Pdt/1995 tanggal 30 September 1996 menjelaskan: "*Dalam suatu bantahan apabila terbukti bahwa Penggugat yang wanprestasi maka bantahan Penggugat sepanjang mengenai wanprestasinya pihak lawan harus ditolak.*"

2. *EXCEPTIO DOMINI*

Bahwa Turut Terbantah I mengajukan *Exceptio Domini*, karena objek bantahan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 916/Kel Petogogan bukan sepenuhnya menjadi hak debitur dengan alasan sebagai berikut:

- a) Bahwa dana pinjaman yang dicairkan oleh Kreditor telah sepenuhnya mengendap kepada pihak debitur atas nama PT. Tucan Pumpco Services Indonesia sebagaimana Pembantah jelaskan pada halaman 2 angka 4 dalam bantahan menyebutkan: "*Bahwa tujuan penggunaan atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Terbantah kepada Pembantah sebagaimana tersebut di dalam Akta Notaris adalah untuk pembelian sebidang tanah seluas 1.343 m2 berikut bangunan permanen berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 916/Kel Petogogan...*"
- b) Bahwa Perjanjian Kredit Investasi dengan adanya jaminan debitur yang diikat Hak Tanggungan merupakan syarat penguasaan dan kewenangan Kreditor untuk melakukan eksekusi lelang atas aset jaminan apabila debitur wanprestasi dalam rangka pelunasan hutang debitur.
- c) Bahwa Pengikatan Hak Tanggungan mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) dari pada kreditor-kreditor lain/kreditor konkuren (*vide Pasal 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 atau "UUHT"*).
- d) Bahwa pemberian Hak Tanggungan adaiah sebagai jaminan

Hal 31 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



pelunasan hutang debitur kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan.

e) Bahwa Akta Pemberian Hak tanggungan yang dibuat dihadapan Notaris adaiah Akta Otentik yang mempunyai kekuatan Pembuktian Mutlak dan mengikat, apa yang disebutkan dalam Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain(w'de Pasal 1868, 1870 KUHperdata).

f) Bahwa berdasarkan janji-janji Pemberi Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka Kreditur sebagai Pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek sengketa atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan dalam rangka pelunasan hutang (vide Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf UUHT jo Pasal 20 UUHT).

3. EKSEPSI BANTAHAN PEMBANTAH TIDAK BERKUALITAS

Bahwa Turut Terbantah I mengajukan eksepsi bantahan Pembantah tidak berkualitas terkait perjanjian kredit Investasi Nomor 02 tanggal 7 Mei 2014, karena pernyataan dan dalil-dalil kuasa hukum Pembantah sama sekali mengabaikan isi dari perjanjian perikatan dan konsekuensi/akibat hukumnya. Untuk itu Turut Terbantah I perlu memberi penegasan dan atau pencerahan sebagai berikut:

A) Bahwa ketentuan *legi generali*-nya yang terdapat dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), tentang Pinjam Meminjam terjemahan Prof. R. Subekti), yang selengkapnya dikutip: "*Pinjam-Meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.*"

B) Bahwa selanjutnya ada juga ketentuan mengenai pinjaman (Kredit) yang diberikan oleh Bank, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 Butir 16 Undang- Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 ("UU Perbankan"), yang berbunyi:

"Kredit adaiah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu

Hal 32 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



tertentu dengan pemberian bunga. ”

- c) Bahwa selain itu, dalam konteks posita bantahan Pembantah pada halaman 1 angka 1 yang intinya Pembantah sebagai Debitur mengakui adanya hutang sesuai Akta Perjanjian Kredit Investasi Nomor 02 tanggal 7 Mei 2014 berikut Grosse Akta Pengakuan Hutang Nomor 03 tanggal 07 Mei 2014 dengan aset jaminan berupa agunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 916/Kel. Petogppan atas nama PT. Tucan Pumpco Services Indonesia, yang dalam koridor Hukum Jaminan, tunduk pada ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”) yang merupakan ketentuan khusus (*lex specialis*) dari Pasal 1332-1334 KUH Perdata tentang Piutang- Piutang yang diistimewakan pada umumnya.
- d) Bahwa definisi mengenai Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 1 ayat 1 UU Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.
- e) Bahwa lebih lanjut, hubungan hukum antara Bank selaku pemberi Kredit (Kreditor) dan peminjam dana (Debitor) akan dituangkan dalam suatu Perjanjian Kredit yang bersifat mengikat sebagaimana diatur pada pasal 1338 KUH Perdata dan wajib untuk dilaksanakan sebagaimana diatur pada pasal 1234 jo. 1239 KUH Perdata. Sedangkan pemberian agunan oleh debitur kepada pihak Bank akan dituangkan dalam perjanjian pengikatan jaminan yang sifatnya *accessoir* (tambahan) dan mengikuti pada Perjanjian Kredit yang merupakan perjanjian utamanya (pokok).
- f) Bahwa dalam Perjanjian Kredit biasanya terdapat klausula-klausula yang mengatur mengenai hak dan kewajiban Para Pihak, misalnya kewajiban Pembantah sebagai Debitur untuk membayar cicilan kredit tepat waktu dan sesuai dengan jumlah yang sudah disepakati dengan pihak Terbantah sebagai Bank beserta bunga atau pinaltinya, dan juga dalam hal adanya cidera janji (wanprestasi) dari Pembantah serta bagaimana penyelesaian kredit yang dapat dilakukan oleh Terbantah selaku kreditor.

Hal 33 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



- g) Bahwa apabila cicilan yang Pembantah selaku debitur bayarkan adalah kurang dari yang sudah disepakati dalam Perjanjian Kredit, maka Terbantah selaku Kreditur yang sebelumnya telah memberikan Surat Peringatan atau somasi (sebelum terjadinya wanprestasi) sesuai Pasal 1238 KUH Perdata agar Penggugat melaksanakan kewajibannya. Namun apabila setelah diperingatkan dalam tenggang waktu yang wajar, Pembantah masih belum dapat memenuhi kewajibannya selaku debitur, maka Terbantah selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (*Vide Pasal 6 UU Hak Tanggungan*)
- h) Bahwa dengan adanya Sertifikat Hak Tanggungan atas objek lelang, maka penguasaan telah berpindah tangan dari Pembantah kepada Terbantah dikarenakan objek a quo dijadikan sebagai jaminan hutang atau pelunasan hutang Pembantah, apabila hutang Pembantah lunas maka objek jaminan akan dikembalikan kepada Pembantah namun apabila hingga batas waktu yang sudah disepakati dalam perjanjian, Pembantah belum juga melunasi hutang- hutangnya maka Terbantah diberikan hak untuk menjual objek jaminan untuk melunasi hutang-hutang Pembantah.
- i) Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan adalah tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan (debitur), yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada si pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur-kreditur lainnya.
- j) Bahwa Sertifikat hak tanggungan . diserahkan kepada pemegang hak tanggungan (Pasal 14 ayat [5] UU Hak Tanggungan). Sertifikat hak tanggungan ini juga berfungsi dalam melakukan eksekusi hak tanggungan dalam hal debitur wanprestasi. Ini karena dalam sertifikat hak tanggungan dimuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang membuat sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 14 ayat [2] dan ayat [3] UU Hak Tanggungan).
- k) Bahwa sebagaimana dikatakan dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-

Hal 34 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan"), apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

- L) Menurut Victor Hutabarat, S.H. selaku mantan Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat bahwa pada umumnya nilai jaminan akan selalu lebih besar dari nilai hutang, ini adalah perwujudan dari asas kehati-hatian (*prudential*) yang selama ini dipegang teguh oleh Kreditur selaku penyalur kredit.

III. TUNTUTAN PROVISI

1. Bahwa Turut Terbantah I menolak tuntutan provisi Pembantah dalam menuntut untuk menanggihkan pelaksanaan Lela'ng Eksekusi Hak Tanggungan atas
sebidang tanah seluas 1.343 m² berikut bangunan permanen berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 916/Kel Petogogan, terletak di Jalan Wijaya I Nomor 7, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Barn, Kota Jakarta Selatan sampai ada putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan Hukum tetap dan mengikat.
2. Bahwa Ketentuan asas hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 270 HIR jelas menyebutkan "suatu perlawanan tidak menanggihkan suatu pelaksanaan eksekusi."
3. Bahwa Turut Terbantah I menolak tegas petitum bantahan Pembantah yang menyatakan sah dan berharga sita eksekusi (*ecsecutoir beslag*) terhadap obyek a quo dan menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi, karena sebagaimana disebut pada pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Th 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan *provision'II*, menjelaskan bahwa tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

Hal 35 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
 - b) gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c) gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
 - d) pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono- gini)... dst;
 - e) dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
 - f) gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap... dst;
 - g) pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
4. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No.4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan *provisionil*, dinyatakan bahwa “setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan”.
5. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan undang-undang maupun kedua SEMA tersebut di atas yang terpenuhi oleh Pembantah dalam dalil bantahannya, maka turjtutan Pembantah tentang menjalankan putusan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan untuk meletakkan sita jaminan atas aset jaminan yang telah dilelang adalah sangat tidak beralasan dan tidak berdasar atas hukum. Dengan demikian bantahan Pembantah haruslah dikesampingkan.
6. Bahwa perlu diketahui obyek a quo telah laku dijual secara lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 247/2016 tanggal 31 Oktober 2016, maka Turut Terbantah I dengan tegas menyatakan sesuai ketentuan Yurisprudensi MARI No.394 K/Pdt/1984 tanggal 05 Juli 1985 menyatakan “bahwa terhadap barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang, maka

Hal 36 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.

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)



terhadap barang-barang tersebut tidak dapat dikenakan sita jaminan".

7. Bahwa penundaan-penundaan terhadap eksekusi saat ini sangat sering terjadi dan sudah dijadikan "model tetap" (*modus, operandi*) sebagai langkah untuk menanggihkan eksekusi, padahal apabila hal tersebut dikabulkan, maka wibawa Hukum Acara Perdata dan khususnya wibawa Ketua Pengadilan Negeri sebagai satu-satunya eksekutor di wilayah hukum Pengadilan Negeri tersebut menjadi terganggu karenanya.
8. Bahwa dalam perkara a quo yang Pembantah ajukan semata-mata untuk menanggihkan eksekusi dengan akal-akalan dan permufakatan jahat serta itikad tidak baik yang apabila hal tersebut dikabulkan, dapat meruntuhkan kepercayaan masyarakat terhadap wibawa Hukum di Indonesia yang tidak dapat memberikan kepastian hukum dalam iklim bisnis di Indonesia.
9. Bahwa sudah sepatutnya Permohonan Provisi Pembantah yang tidak berdasar hukum harus ditolak atau dikesampingkan.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Terbantah I menolak seluruh dalil bantahan Pembantah, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Terbantah I dalam jawaban ini.
3. Bahwa Turut Terbantah I menanggapi bantahan Pembantah dengan dalil-dalil sebagai berikut:
 - a. Bahwa pernyataan bantahan pembantah pada halaman 3 angka (15), (16) dan (17) adalah salah dan tidak berdasar yakni dalil-dalil Pembantah dalam bantahannya yang pada intinya *Terbantah menolak permohonan Pembantah terkait penentuan harga limit lelang eksekusi atas obyek jaminan lelang yang akan lelang. Pembantah mengajukan permohonan harga lelang berdasarkan hasil penilaian oleh KantorJasa Penilai Publik (KJPP) independen untuk dijadikan harga limit lelang eksekusi Hak Tanggungan. Namun Terbantah menolak dan menyatakan "harga limit lelang sesuai penilaian PT. Bank DKI"* . *Pernyataan Terbantah ini dibantah oleh Pembantah dengan dalil keberatan dan cacat hukum mengingat upaya restrukturisasi kredit tidak diterapkan sehingga pelaksanaan lelang menjadi prematur. Selanjutnya Pembantah menyatakan kredit bermasalah belum jatuh tempo namun akan*

Hal 37 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



dieksekusi sebagaimana isi perjanjian kredit yang menyebutkan jatuh tempo kredit adalah pada tanggal 06 Mei 2019.

- b. Bahwa pernyataan-pernyataan Pembantah terkait upaya restrukturisasi kredit dan keberatan atas harga lelang merupakan hal yang wajar namun Pembantah tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dalam keberatannya. Oleh karenanya Pembantah tidak memahami dan menelusuri permasalahan yang mendasar terkait perjanjian kredit investasi yang diikat jaminan Hak Tanggungan. Dengan demikian berdasarkan ketentuan Undang-Undang-Hak Tanggungan, maka Terbantah berkewajiban mengeksekusi secara lelang untuk penyelesaian kewajiban kredit Pembantah sebagai Debitur.
- c. Bahwa ketentuan pasal 43, 44, dan 45 peraturan pelaksanaan lelang yang termaktub pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 memberikan konstruksi hukum terkait nilai limit sebagaimana Pembantah merasa keberatan dalam bantahannya, dengan ini disampaikan sebagai berikut:

Pasal 43

- 1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
- 2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.
- 3) Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta.

Pasal 44

- 1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan: a. penilaian oleh Penilai; atau b. penaksiran oleh Penaksir.
- 2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- 3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.
- 4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 45

Hal 38 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Non eksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau
- c. Bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia
- d. Bahwa dengan tegas Turut Terbantah I menyampaikan harga limit lelang sesuai ketentuan harus ditentukan dan ditetapkan oleh Penjual dalam hal ini PT. Bank DKI sebagai Terbantah yang merupakan kewenangan Penjual berdasarkan pasal 43, 44, dan 45 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tersebut di atas .
- e. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak-Tanggungan Pasal 6 yang dilaksanakan oleh Turut Terbantah I dapat berjalan sesuai dengan ketentuan, maka sebagaimana Pasal 7 *Vendu Reglement Staatsblad* 1908-189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940-56 jo. *Staatsblad* 1941-3 yang menyatakan “*Juru Lelang Negeri tidak berwenang menolak permintaan akan perantaranya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya*” dan lebih lanjut dipertegas dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016, menyebutkan, “*Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas Formal Subyek dan Obyek Lelang*”
- f. Bahwa selain itu yang menjadi hal mendasar bahwasanya lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga lelang tertinggi dan maksimal, yang mencerminkan harga pasar sebenarnya untuk barang tersebut pada saat itu. Namun tetap perlu diingat, bahwa harga pasar tersebut adalah harga pasar untuk barang lelang eksekusi yang memiliki resiko-resiko, baik gugatan, pengosongan dan sebagainya atas barang yang dilelang tersebut, sehingga tidak relevan bila dibandingkan dengan harga Pasar jual beli sukarela. Namun tidak menutup kemungkinan dan seringkali

Hal 39 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



terjadi harga pasar barang lelang eksekusi dapat melebihi harga pasar dalam jual beli sukarela akibat ada banyaknya peserta (tingginya permintaan/demand) dan tingginya tingkat persaingan dan emosi diantara para peserta lelang.

- g. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam melaksanakan penjualan objek Hak Tanggungan dan mengambil pelunasan piutangnya, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai kedudukan istimewa (*droit de preference dan droit de suite*), yaitu hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh Pemegang hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan janji untuk dapat menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, tanpa persetujuan debitur didasarkan pada janji debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan.
- h. Bahwa dalam Akta Pengikatan Hak Tanggungan mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) dari pada kreditor-kreditor lain/kreditor konkuren (vide Pasal 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 atau "UUHT"). Oleh karena itu, Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan.
- i. Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Notaris merupakan Akta Otentik yang mempunyai kekuatan Pembuktian Mutlak dan mengikat, apa yang disebutkan dalam Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain (Vide Pasal 1868, 1870 KUHperdata).
- j. Bahwa pemberian kredit oleh Terbantah I kepada Pembantah telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar, hal ini dapat dibuktikan dari fakta-fakta mengenai adanya perjanjian kredit Investasi, perjanjian Jaminan, adanya peristiwa wanprestasi dan proses lelang jaminan, dengan uraian sebagai berikut:
- 1) Perjanjian Kredit Investasi No. 02 tanggal 07 Mei 2014, dengan uraian:**
- a) Jenis fasilitas: Kredit Investasi.

Hal 40 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Jumlah/Plafon kredit: Rp. 52.600.000.000,-.
- c) Jangka Waktu kredit: 60 bulan.
- 2) Perjanjian Jaminan:
 - a) Obyek yang dijamin: SHGB Nomor 916/Petogogan, Luas Tanah 1.343 m2, Luas Bangunan 1.500 m2.
 - b) Pengikatan jaminan: SHT Nomor 4052/2014 tanggal 30 Juni 2014 dan APHT Nomor 104/2014 tanggal 8 Mei 2014.
- 3) Peristiwa wanprestasi:
 - a) Surat Peringatan I No. 169/GPA/III/2016, tanggal 4 Maret 2016;
 - b) Surat Peringatan II No. 258 /GPA/III/2016, tanggal 31 Maret 2016;
 - c) Surat Peringatan III No. 362/GPA/III/2016, tanggal 2 April 2016;
- 4) Dasar lelang jaminan:
 - a) Ketentuan Pasal 14 ayat (3) UUHT, SHT No. 4052/2014 tanggal 30 Juni 2014 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPEROLEH KEKUATAN HUKUM TETAP.
 - b) Ketentuan Akta Perjanjian Kredit Investasi No. 02 tanggal 07 Mei 2014 Syarat.
 - c) Akta Pengakuan Hutang No.03/2014 tanggal 7 Mei 2014.
 - d) Ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal 20 Ayat (1) huruf (a) UUHT Jo. APHT 104/2014 tanggal 8 Mei 2014 memberi hak kepada Bank DKI selaku Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila Debitur cidera janji/tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya.
 - e) Surat Pemberitahuan Lelang Agunan kepada Debitur PT.Tucan Pumpco Services Nomor 4557/GPA/X/2016 tanggal 26 Oktober 2016.
 - f) Pengumuman Koran Harian Terbit yang terbit di Jakarta tanggal 24 Oktober 2016 sebagai Pengumuman Lelang Ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 21 Oktober 2016 yang diumumkan dengan pengumuman lelang pada tanggal 14 Oktober 2016.
- k. Bahwa tindakan Pembantah dalam melakukan bantahan merupakan perbuatan melawan hukum sekaligus pelecehan terhadap perjanjian karena wanprestasi. Dengan demikian Terbantah dapat bersikap tegas

Hal 41 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.

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

terhadap perbuatan melawan hukum bagi Pembantah yang dikategorikan dalam 4 (empat) perbuatan:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan; ketika pelunasan kredit tidak dilaksanakan sebagaimana kesepakatan dalam perjanjian Kredit, maka seketika itu pula telah terjadi wanprestasi, yang mengakibatkan hak dari pihak kreditor untuk mengeksekusi hak tanggungan seketika itu juga, tanpa harus menunggu wanprestasi dari pihak Debitur, karena kesempatan yang diberikan Kreditor berupa Panggilan, Peringatan-Peringatan, dan Pemberitahuan rencana lelang ternyata tidak disikapi dengan itikad baik oleh Debitur dengan kembali melakukan wanprestasi.
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya; maka menjadi beralasan bila Kreditor berkeberatan dengan cara-cara pelunasan yang tidak sesuai prosedur maupun kesepakatan, serta senyatanya akta kredit maupun *van dading* telah menegaskan bahwa kreditor diberikan kuasa untuk mengeksekusi hak tanggungan yang merupakan Obyek Sengketa perkara *a quo* sebagai jaminan pelunasan ketika debitor *{in casu* Pembantah) ingkar janji.
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat; adalah bukan alasan yang menjadikan urusan kreditor ketika terjadi kredit macet, sebagaimana bukan urusan debitor bagaimana kreditor dapat menghimpun dana masyarakat dan memberikan bunga pada nasabah sumber dana kredit. Dengan demikian adalah adil apabila Pembantah dituntut untuk menghormati upaya pelunasan yang diambil oleh pihak Terbantah ketika terjadi keterlambatan atau wanprestasi.
Adalah tidak kewajiban Terbantah maupun Turut Terbantah I untuk menunggu hutang yang kian membengkak ibarat tumor yang dibiarkan menjadi kanker ganas. Dengan demikian menjadi beralasan bila diambil tindakan segera sebelum tumor tersebut berubah menjadi kanker ganas yang merugikan seluruh pihak.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan; Dalam akta perjanjian kredit investasi telah disepakati untuk menghormati hak kreditor dalam menuntut pelunasan piutangnya dan mengosongkan objek agunan ketika kredit macet. Bantahan *a quo* menunjukkan dan membuktikan adanya itikad tidak baik Pembantah yang berusaha melakukan penyeludupan hukum.

Bahwa fakta membuktikan Turut Terbantah I telah menjalankan proses

Hal 42 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



pelaksanaan lelang sesuai dengan peraturan yang berlaku sebagaimana Turut Terbantah I telah menerbitkan Risalah Lelang Nomor 247/2016 tanggal 31 Oktober 2016, dengan dasar dan persyaratan sebagai berikut:

- 1) Bahwa pelaksanaan lelang dilakukan atas permintaan Saudara Eni Yuniarni Pemimpin Grup Pengelola Aset Khusus pada PT. Bank DKI berkedudukan di Jakarta sesuai Surat Permohonan Lelang Ulang Eksekusi Pasal 6 UUHT Nomor 4417/GPA/X/2016 tanggal 21 Oktober 2016 berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi Nomor 02 tanggal 07 Mei 2014, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan yang berkepalanya "DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa" Nomor: 4052/2014 TANGGAL 30 Juni 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 104/2014 tanggal 8 Mei 2014.
- 2) Terhadap surat permohonan tersebut, Turut Terbantah I telah menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan yang selanjutnya menerbitkan suratnya Nomor S-1929/WKN.07/KNL.05/2016 tanggal 21 Oktober 2016 hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang.
- 3) Bahwa Terbantah telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang kepada pihak Pembantah melalui surat Nomor 4557/GPA/X/2016 tanggal 26 Oktober 2016 yang pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan Pembantah akan dilakukan pelelangan.
- 4) Bahwa fakta membuktikan dalam melaksanakan formalitas hukum dan guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut pihak penjual *in casu* Pemohon Lelang telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui Pengumuman Koran Harian Terbit yang terbit di Jakarta tanggal 24 Oktober 2016 sebagai Pengumuman Lelang Ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 21 Oktober 2016 yang pengumumannya tanggal 14 Oktober 2016.
- 5) Bahwa Turut Terbantah I mengajukan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan guna melengkapi kewajiban dalam pelaksanaan lelang dan diterbitkan

Hal 43 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SKPT Nomor 1024/SKPTA/III/2016 tanggal 27 Oktober 2016.

- 6) Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Turut Terbantah I didasarkan Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staasblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staasblad* 1930:85 jo. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 7) Bahwa sesuai ketentuan Pasal 27 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 disebutkan: *"Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan Penetapan Provisional atau putusan dari lembaga peradilan"* Jo. Buku II Mahkamah Agung halaman 100 angka (21) tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan:
"suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".
- 8) Bahwa perihal penetapan jadwal lelang merupakan kewenangan dari Turut Terbantah I setelah menerima berkas permohonan pelaksanaan lelang yang sudah diteliti kelengkapan berkas dokumen persyaratannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 12 ayat (2) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, *"Dalam hal dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan legalitas formal subyek dan obyek lelang telah terpenuhi, serta pemilik barang telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, Pemimpin Balai lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya"*.

Bahwa Turut Terbantah I menolak dalil bantahan Pembantah untuk selain dan selebihnya karena hal tersebut sama sekali sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

M a k a: berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Terbantah I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan\ menerima eksepsi Turut Terbantah I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Pembantah untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya

Hal 44 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bantahan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya; atau
2. Menyatakan bantahan Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan perbuatan Turut Terbantah I telah sah berdasarkan hukum;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 247/2016 tanggal 31 Oktober 2016 merupakan Akta Autentik yang sah;
5. Menyatakan proses pelelangan yang dilakukan Turut Terbantah I adalah sah secara hukum;
6. Menghukum Pembantah membayar biaya perkara yang timbul.

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 571/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST., tanggal 01 Agustus 2017 yang telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menyatakan tuntutan provisi Pembantah tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Terbantah

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima;
- Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 916.000,- (Sembilan ratus enam belas ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. Risalah pernyataan permohonan banding tanggal 11 Agustus 2017 yang dibuat oleh Bukaeri SH.MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Kuasa Hukum Pembantah yang bernama D.RISNAWATI.SH, menerangkan bahwa pada tanggal 11 Agustus 2017, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 01 Agustus 2017, Nomor 571/Pdt.G/2016/ PN.JKT.PST tersebut ;
1. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding tanggal 11 Agustus 2017 kepada masing-masing Terbantah tertanggal 19 Maret 2018 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menerangkan bahwa pada tanggal 19 Maret 2018, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;

Hal 45 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, kepada Pembanding tanggal 04 Mei 2018 dan kepada masing-masing Para Terbanding tanggal 19 Maret 2018, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang diajukan banding tersebut dijatuhkan pada tanggal 01 Agustus 2017, dengan dihadiri Kuasa Pembantah dan Kuasa Terbantah tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut terbantah I dan Turut Terbantah II , selanjutnya Kuasa Pembantah mengajukan permohonan banding pada tanggal 11 Agustus 2017, dengan demikian permohonan banding dari Pembantah telah diajukan dalam tenggang waktu banding 14 hari, sesuai dengan tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura , oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pembantah dan Terbanding tidak mengajukan memori banding sehingga tidak diketahui apa yang menjadi alasan Pembanding semula Pembantah mengajukan permohonan banding tersebut, demikian juga Para Terbanding semula Para Terbantah tidak mengajukan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mempelajari serta meneliti berkas perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 571/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST tanggal 01 Agustus 2017, baik dalil-dalil Pembantah/Pembanding, jawaban Para Terbantah/Para Terbanding, alat-alat bukti yang diajukan oleh Pembantah/Pembanding dan Para Terbantah/Para Terbanding di depan persidangan serta pertimbangan hukum pendapat dan kesimpulan dalam putusan Pengadilan Negeri tersebut, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang dimintakan banding sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi masalah pokok bantahan Pembantah adalah mohon penangguhan eksekusi atas tanah objek sengketa dengan restrukturisasi kredit atas nama PT.PUMPCO SERVICES INDONESIA dan atau menaikkan harga limit lelang eksekusi hak tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan Pembanding/Pembantah berupa surat yang diberi tanda P-1 s/d P-28, tidak

Hal 46 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan saksi dan Terbanding/Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda TI-1 s/d TI-23, tanpa keterangan saksi dan Turut Terbanding/Turut Tergugat, telah mengajukan bukti surat, yang diberi tanda TT1-1 s/d TT1-23 tanpa keterangan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan tersebut diperoleh fakta-fakta, bahwa Pembanding/Pembantah telah diberi kesempatan pemberian restrukturisasi namun usaha Pembanding/Pembantah sudah tidak mempunyai prospek untuk berkembang dan Terbanding/Terbantah telah melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 571/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST., tanggal 1 Agustus 2017, serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum baik dalam pertimbangan provisi maupun eksepsi dan dalam pokok perkara, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding dalam mengadili dan memutus perkara aquo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dan berkesimpulan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Nomor 571/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst., tanggal 01 Agustus 2017, yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dalam tingkat banding, oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pembantah tetap sebagai pihak yang kalah, maka biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan kepada Pembanding semula Pembantah untuk kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan Untuk Jawa dan Madura, Pasal-pasal KUHPdata, Ketentuan-Ketentuan HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya berhubungan;

Hal 47 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pembantah, tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Nomor 571/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst., tanggal 01 Agustus 2017, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Pembantah membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (*seratus lima puluh ribu rupiah*) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari :Kamis tanggal 08 Nopember 2018 oleh Kami **IMAM SUNGUDI, S.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis, **Hj. ELNAWISAH, S.H.,M.H.**, dan **SRI ANDINI, S.H.,M.H.**, masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 586/PEN/PDT/2018/PT.DKI., tanggal 03 Oktober 2018 ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : Senin, tanggal 26 Nopember 2018 dengan didampingi oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh RISTIARI CAHYANINGTYAS,SH.,MH., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. **Hj. ELNAWISAH, S.H.,M.H.**,

IMAM SUNGUDI, S.H.,

2. **SRI ANDINI, S.H.,M.H.**,

PANITERA PENGGANTI,

RISTIARI CAHYANINGTYAS, S.H.,M.H.,

Perincian biaya banding :

1. Meterai :Rp. 6.000,-

Hal 48 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Redaksi : Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan : Rp. 139.000,-
Jumlah : Rp. 150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 49 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.

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

Hal 51 Putusan perkara Nomor :586/PDT/2018/PT.DKI.

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)