



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PENETAPAN**

**NOMOR 23/Pdt.G/2023/PN Jmr**

## **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jember yang mengadili perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan penetapan sebagai berikut dalam perkara antara :

**AJIS**, Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir Jember 09 Maret 1963, NIK 3509270903630005, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan SD, Status Menikah, Alamat di Dusun Rowo I. Rt.018 / Rw.007, Desa Gambiran, Kecamatan Kalisat, Kabupaten Jember, Selanjtnya disebut sebagai **Penggugat**;

Dalam hal ini Para Tergugat didampingi oleh **FAKIH IMAM KURNAIN, S.H.I** dan **FAHMI PRAYOGI BARNADIB, S.H.**, Advokat berkantor Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum Islam ( LKBHI ) IAIN Jember, Jl Mataram 01, Mangli, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, Jawa Timur, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Februari 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember No. 107/Pendft/Pdt/2023, tanggal 13 Maret 2023, selanjutnya disebut **Kuasa Penggugat**;

**Melawan**

**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) Persero Tbk.** Kantor Cabang Jember, Alamat Jl. Jendral Ahmad Yani No.1 Jember, Jawa Timur yang diwakili oleh **SUTRISNO, HADI SUNARYO**, dan **ARIYANTO**, bedasarkan Surat Kuasa Khusus yang ditandatangani oleh **MOHAMAD SUKARI** pemberi kuasa selaku Pimpinan Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 April 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember Nomor 140/Pendaft/Pdt/2023 tertanggal 03 April 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JEMBER** berkedudukan di Alamat Kantor di Jl. Slamet Riyadi 344 A Jember, Jawa Timur yang diwakili oleh **MOHAMAD LUKMAN**

Halaman 1 dari 9 Penetapan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
SALEH, DEDY SASONGKO, SRI WAHYUNI, RUDI TARAKAN,  
dan GHALANG ALIEFTANZA HUBIRAHMAN berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus yang ditandatangani oleh ALOYSIUS  
YANIS DHANIARTO, pemberi kuasa selaku Direktur Hukum dan  
Hukas DJKN. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06  
April 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Jember Nomor 157/Pendaft/Pdt/2023 tertanggal 11 April 2023  
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**AGUNG BUDIONO**, Jenis Kelamin laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia,  
Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan SLTA, Status  
Menikah, Alamat Perum Pesona Surya Millenia, Blok A2/14,  
Kelurahan Mangli, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember,  
Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27  
Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Jember pada tanggal 1 Maret 2023 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2023/PN  
Jmr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada tahun 2014 telah mengikatkan diri dengan Tergugat  
I Dalam suatu perjanjian pemberian fasilitas kredit dalam bentuk Efektif (mebayar bunga saja) pokok dibayar di akhir perjanjian kredit sebagaimana  
rekening nomor 220001-000095-15-0 dengan rincian Kredit dengan plafon  
sebesar Rp. 197.000.000,- (Seratus sembilan tujuh juta rupiah), dengan  
masa tenggang jatuh tempo sampai dengan 2 tahun;
2. Bahwa perjanjian pemberian fasilitas kredit Efektif tersebut Penggugat telah  
memberikan dan menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa :
  - 2.1 Sertifikat Hak Milik No. 88 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan  
Kabupaten Jember, terhadap sebidang tanah seluas 2550 M2, surat ukur  
nomor 00001/Gambiran/2013, Terletak Desa Gambiran, Kecamatan  
Kalisat, Kabupaten Jember, Atas nama HATIB P. AJES, yang mana  
jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan;
  - 2.2 Sertifikat Hak Milik No. 89 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan  
Kabupaten Jember, terhadap sebidang tanah seluas 2549 M2, surat ukur  
nomor 00002/Gambiran/2013, Terletak Desa Gambiran, Kecamatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Kalisat, Kabupaten Jember, Atas nama HATIB P. AJES, yang mana jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan;

2.3 Sertifikat Hak Milik No. 90 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Jember, terhadap sebidang tanah seluas 2550 M2, surat ukur nomor 00003/Gambiran/2013, Terletak Desa Gambiran, Kecamatan Kalisat, Kabupaten Jember, Atas nama HATIB P. AJES, yang mana jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan;

Selanjutnya ketiga objek di atas akan disebut sebagai ----- **Objek sengketa**

3. Bahwa perjanjian pemberian fasilitas kredit Efektif, Dengan Rekening Nomor 220001-000095-15-0, Penggugatan setiap bulannya telah membayar bunga sampai dengan 2x bunga, namun pinjaman pokok outstanding belum dibayar, hal ini karena Penggugat mengalami kemerosotan dalam usahanya.
4. Bahwa dalam kurun waktu pertengahan tahun 2014 sampai dengan sekarang, Usaha Penggugat mulai lesu dan bangkrut, sehingga Penggugat sudah mulai tersendat-sendat untuk membayar kepada Tergugat I namun Tergugat I sebagai Lembaga Perbankan yang mempunyai kewajiban membantu perkembangan dunia usaha yang nyata-nyata telah mengetahui kondisi usaha Penggugat yang sudah bangkrut dan tidak mampu membayar atau melunasi hutang-hutangnya, namun Tergugat I justru dengan sengaja membiarkan dan secara terus menerus dan tidak memberikan solusi yang baik pada Penggugat, dan ironisnya Tergugat I sebagai Bank Pemerintahan tidak membantu Penggugat untuk melakukan Penjadwalan kembali (rescheduling) dan persyaratan kembali (Reconditioning) dan Penataan kembali (restructuring) agar usaha Penggugat bangkit dan berkembang. namun Tergugat I tidak mau mengabulkan permohonan Penggugat dan tetap menghitung bunga dan denda
5. Bahwa pada saat jatuh tempo, Penggugat sudah tidak mampu lagi untuk membayar Pokok Kredit tersebut kepada Tergugat I, namun faktanya Tergugat I tetap saja tidak memberikan solusi yang baik pada Penggugat, bahkan Penggugat dipaksa untuk membayar sisa kredit tersebut tanpa memperdulikan permohonan Penggugat untuk mendapatkan keringanan-keringanan, yang hingga saat ini terhitung Pinjaman Pokok sebesar Rp. 197.000.000 ;

Bahwa Penggugat sangat terkejut dan tertekan mendengar informasi bahwa barang jaminan yaitu Objek sengketa I, II, dan III, telah diminta Penetapan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Lelang kepada KPR II Jember yaitu Tergugat II dan telah dilelang pada tanggal 23 Oktober 2018 dengan pemenang Lelangnya adalah Tergugat III, maka dikarenakan lelang telah terlaksana dan telah dimenangkan oleh Tergugat III maka berdasarkan kepada putusan MA RI tanggal 24 Januari 1980 No.393/Sip/1975 jo Putusan MA RI tanggal 15 April 1981 No.1282K/Sip/1979 jika terdapat keberatan-keberatan maka pada azasnya harus diajukan dalam bentuk gugatan;

6. Bahwa Tergugat I menetapkan secara sepihak menetapkan nilai harga limit harga lelang sebesar Rp. 152.000.000 (seratus lima puluh dua juta rupiah), bahwa di sini terkesan harga limit dipas-paskan dengan nilai pembebanan hak tanggungan atas objek tanah tersebut, dan juga mendekati jumlah kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat I, selain itu sejak sebelum dilaksanakannya Lelang sampai telah dilaksanakan Lelang dengan pemenang Lelang Tergugat III, Penggugat tidak pernah menerima pemberitahuan baik itu pemberitahuan Somasi, teguran-teguran, ataupun surat-surat berkaitan dengan proses pelelangan dari Tergugat I dan juga Penggugat sebagai pihak yang menguasai objek sengketa sampai saat ini tidak pernah mendapatkan pemberitahuan apapun, bahwa sangat jelas terlihat dalam hal penentuan limit lelang sangat merugikan Penggugat, karena jika melihat nilai limit lelang adalah Rp. 152.000.000 (seratus lima puluh dua juta rupiah) maka harga tanah Objek sengketa tersebut 1 (satu) meter hanya dihargai Rp.19.500 (sembilan belas ribu lima ratus rupiah) per-meter, di mana penilaian / taksiran harga pasaran Objek yang dijaminan tersebut saat ini adalah Rp.100.000,- per meter sehingga sesuai harga pasaran dan sesuai dengan NJOP, harga tanah di sekitaran Obyek Jaminan, sehinga taksiran harga obyek Jaminan adalah Rp. 100.000, Per meter X 7.649 M2. total harga dari Objek sengketa adalah senilai Rp. 764,900.000 (tujuh ratus enam puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah), sehingga tindakan Tergugat I yang menentukan harga limit lelang jauh dibawah nilai harga pasaran dan NJOP. adalah sangat merugikan kepentingan Penggugat, karena berdasarkan prinsip yang berlaku dalam Aspraisal (penilaian) tidaklah mungkin harga tanah menurun kecuali mungkin terjadi bencana alam / force majeure, malah setiap tahun terjadi peningkatan nilainya ;
7. Bahwa jika Objek sengketa tersebut di lelang seharga nilai limit lelang Rp. 152.000.000 (seratus lima puluh dua juta rupiah) sudah dapat dipastikan Penggugat tidak mendapat lagi sisa kelebihan, bahwa Objek sengketa harga pasaran per-meter saat ini adalah Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) dan total harga dari Objek sengketa adalah senilai Rp. 764,900.000 (tujuh ratus enam



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (nilai pembelian ratusan ribu rupiah), sehingga penetapan harga limit lelang yang ditetapkan oleh Tergugat I adalah tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga sangat merugikan Penggugat karena tidak sesuai dengan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 27 huruf (h) dan Pasal 36 ;

8. Bahwa selain itu, berdasarkan surat Direktur lelang direktorat lelang direktorat jenderal kekayaan negara kementerian keuangan Republik Indonesia nomor S-1746/KN-7/2014 tertanggal 22 Oktober 2014 perihal nilai limit lelang eksekusi sekurang-kurangnya atau paling sedikit sama dengan nilai likuidasi. Bahwa selain itu, berdasarkan juga kebiasaan-kebiasaan dan pendapat ahli sebagaimana terangkum dalam buku praktek kejurusitaan pengadilan cetakan ke 4 karangan Drs. H. Wildan Suyuthi Musthofa, SH dalam hal 398 : penentuan harga limit lelang mempertimbangkan harga NJOP (PBB) digabungkan dengan harga pasaran dibagi menjadi 2 (dua) dibuat sebagai standart harga limit lelang, namun sebaliknya yang dilakukan oleh Tergugat I adalah menentukan harga limit lelang serendah-rendahnya jauh dari harga dasar apalagi dari harga pasar, dengan membuat nilai transaksi (nilai limit) Rp. 152.000.000 (seratus lima puluh dua juta rupiah) yang dibuat sendiri tanpa ada dasar hukum adalah sangat merugikan Penggugat sehingga oleh karenanya lelang terhadap Objek Lelang sepatutnyalah batal demi hukum ;
9. Bahwa oleh karena Penetapan Lelang terhadap obyek Lelang tersebut penentuan harga Limit Lelang tidak sesuai dengan harga pasaran dan NJOP, harga tanah di daerah obyek Lelang, sangat merugikan kepentingan hak Penggugat dan tindakan Tergugat I dan Tergugat II, adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga patut jika Lelang pada tanggal 23 Oktober 2018, terhadap obyek Lelang adalah batal demi hukum, dan secara Mutatis Tergugat III, selalu Pemenang adalah Lelang atas obyek Lelang sebagaimana di maksud adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan tersebut di atas maka kami memohon kepada yang mulia Ketua Hakim Majelis dan Anggota pemeriksa perkara ini untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi:

### PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung secara hukum Tergugat I adalah Kreditur yang ber-itikat tidak baik dan melawan hukum,

3. Menyatakan secara hukum perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Rekening Nomor 220001-000095-15-0 berstatus "Kredit Macet". Sejak tahun 2014, sehingga oleh karenanya bunga dan denda berhenti,
4. Menyatakan bahwa kredit yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 197.000.000,- ( seratus sembilan tujuh juta rupiah ) ,
5. Menyatakan bahwa Limit Lelang atas obyek jaminan yaitu Objek sengketa, sesuai dengan harga pasaran dan nilai NJOP. Adalah Rp. 100.000,- Per meternya sehingga nilai Lelang tersebut adalah senilai Rp. 764,900.000 (tujuh ratus enam puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah),
6. Menyatakan secara hukum bahwa lelang tertanggal 23 Oktober 2018 terhadap obyek jaminan yaitu Objek sengketa yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan Nilai limit Lelang sebesar Rp. 152.000.000 (seratus lima puluh dua juta rupiah) adalah tidak sah batal demi hukum karena tidak sesuai dengan harga pasaran dan NJOP
7. Menyatakan bahwa Tergugat III, sebagai pemenang Lelang terhadap obyek jaminan adalah tidak syah dan batal demi hukum,
8. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet (Uit voorbaar bij voorraad / UBV);
9. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan barang jaminan atas Objek sengketa, setelah Penggugat melunasi sisa kreditnya yaitu sebesar Rp. 197.000.000,- dengan memerintahkan Tergugat I untuk :
  - a. Sertifikat Hak Milik No. 88 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Jember, terhadap sebidang tanah seluas 2550 M2, surat ukur nomor 00001/Gambiran/2013, Terletak Desa Gambiran, Kecamatan Kalisat, Kabupaten Jember, Atas nama HATIB P. AJES, yang mana jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan
  - b. Sertifikat Hak Milik No. 89 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Jember, terhadap sebidang tanah seluas 2549 M2, surat ukur nomor 00002/Gambiran/2013, Terletak Desa Gambiran, Kecamatan Kalisat, Kabupaten Jember, Atas nama HATIB P. AJES, yang mana jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id No. 90 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Jember, terhadap sebidang tanah seluas 2550 M2, surat ukur nomor 00003/Gambiran/2013, Terletak Desa Gambiran, Kecamatan Kalisat, Kabupaten Jember, Atas nama HATIB P. AJES, yang mana jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan

kepada Penggugat dengan tanpa syarat dan beban apapun yang melekat (roya) setelah dilakukan pembayaran pelunasan kredit oleh Penggugat

10. Menghukum Tergugat I, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini,

Atau : Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon putusan seadil-adilnya (Ex aequo at bono).

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Dewa Gede Suardana, S.H. Panitera pada Pengadilan Negeri Jember sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Mei 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan agenda selanjutnya pembacaan surat gugatan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberitahukan kepada pihak Penggugat agar menambah panjar biaya perkara karena panjar biaya perkara hampir habis dan sisanya tidak mencukupi untuk proses persidangan selanjutnya, sebagaimana tercantum dalam Surat dari Panitera Pengadilan Negeri Jember Nomor W14.U3/877/Hk.02/5/2023 tanggal 08 Mei 2023 perihal Biaya Panjar Perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Jmr, namun sampai dengan tenggang waktu yang telah ditentukan yaitu 30 (tiga puluh hari) sejak tanggal surat pemberitahuan hingga sampai dengan hari ini Rabu, tanggal 14 Juni 2023, Penggugat maupun kuasa hukumnya belum melakukan penambahan biaya panjar perkara, sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak serius untuk melanjutkan persidangan perkara in casu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Penggugat telah diberitahu namun tidak melakukan penambahan biaya panjar perkara, maka Majelis Hakim memerintahkan agar Panitera Pengadilan Negeri Jember mencoret perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Jmr dari daftar register



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bersangkutan dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya tersebut dalam amar penetapan ini;

Memperhatikan Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Edisi Tahun 2007 dan ketentuan hukum yang bersangkutan;

### MENETAPKAN

1. Menyatakan Penggugat telah diberitahu namun tidak melakukan penambahan biaya panjar perkara;
2. Memerintahkan agar Panitera Pengadilan Negeri Jember mencoret perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Jmr dari daftar register perkara gugatan yang bersangkutan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.240.000,00 (dua juta dua ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian ditetapkan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, pada hari Rabu, tanggal 14 Juni 2023, oleh kami: Dina Pelita Asmara, S.H. M.H, sebagai Hakim Ketua, I Gusti Ngurah T.W., S.H. M.H dan Desbertua Naibaho, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Penetapan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal yang sama oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh para hakim anggota, dan dibantu oleh Rahmat Hidayat, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jember, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

I Gusti Ngurah T.W., S.H. M.H.

Dina Pelita Asmara, S.H. M.H

Desbertua Naibaho, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rahmat Hidayat. S.H



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp	150.000,00
3. Ongkos panggilan	: Rp	2.000.000,00
4. PNBP	: Rp	40.000,00
5. Materai	: Rp	10.000,00
6. Redaksi Putusan	: Rp	10.000,00

----- +

Jumlah : Rp2.240.000,00 (dua juta dua ratus empat puluh rupiah);

### Disclaimer

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