



PUTUSAN  
NOMOR : 22/PDT/2022/PT KPG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kupang yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**Nurhadi Warisun**, Laki-laki kelahiran Banyuwangi, 10 Oktober tahun 1968 Warga Negara Indonesia, Beragama Islam, dahulu bertempat tinggal di Jl. Dewi Sartika, RT. 002, RW. 001, Kel. Potulando, Kec. Ende Tengah, Kab. Ende, saat ini memilih domisili hukum pada alamat Kuasanya sebagaimana dalam perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukum, Erlan Yusran, S.h., M.H., C.P.L dan Yamin Mapawa, S.H., keduanya secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama Advokat pada Kantor *Legal Consultant & Advocate* ERLAN YUSRAN & ASSOCIATES Cabang Ruteng, Alamat Jl. Ulumbu No.63 Ruteng, Kec. Langke Rembong, Kab. Manggarai, sebagaimana Surat Kuasa Khusus Nomor: 14/SKK/EY/RTGN/2022 tanggal 31 Mei 2022, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ende dalam register Nomor 53/SK/KH/PDT/VI/2022/PN End tertanggal 28 Juni 2022, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGGUGAT**;

**L a w a n**

**PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Kantor Cabang Ende**, yang berkedudukan di Jalan Soekarno No.16 Ende, dalam perkara ini diwakili oleh Ricky G Diharja, selaku Kepala Bagian Hukum PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Regional Office Denpasar, Emanuel Agrica Dewanto selaku Regional Legal PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Regional Office Denpasar, A.A.G Agung Yogi Mahendra, selaku Regional Legal PT. Bank Rakyat Indonesia

*Halman 1 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG*

**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)



(Persero) Tbk. Regional Office Denpasar, I Gede Wirawan selaku Regional Legal PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Regional Office Denpasar, Yuliana Anita Da Costa selaku Small Bisnis Manajer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Ende, Mursalim Ibrahim selaku Relationship Manajer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Ende, dan Ibbath K Sapulaga selaku Relationship Manajer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Ende, seluruhnya baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama mewakili Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Dalam jabatannya sebagaimana Surat Kuasa Khusus Nomor B.818-KC.XI/ADK/06/2022 tertanggal 27 Juni 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ende dalam Register Nomor 55/SK/KH/PDT/VI/2022/PN End tertanggal 28 Juni 2022 yang selanjutnya disebut **TERBANDING semula TERGUGAT**;

dan

**Menteri Keuangan Republik Indonesia cq Ditektorat Jendral Kekayaan Negara Jakarta Kepala Kantor Wilayah Denpasar cqkepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kpknl Kupang**, bertempat tinggal di Gedung Keuangan Negara Lantai IV Jalan Frans Seda Kupang , yang selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I**;

**Marlin Yosepha Ulumbu**, Perempuan kelahiran Bajawa 19 maret 1982, Warga Negara Indonesia beragama katolik, yang bertempat tinggal di Jl. Kelimutu, Kel. Kelimutu. Kec. Ende Tengah, Kab. Ende, dalam perkara ini diwakili oleh Filmon Marvin Willyams Lay, SH., Advokat pada Firma Hukum Filmon Marvin Willyams Lay & Associates, Advocates & Legal Conslutan yang beralamat di Jl. Dukuh Kupang 30 No 61B Surabaya, sebagaimana surat kuasa khusus tertanggal 14 Juni 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ende dalam register

*Halman 2 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG*



Nomor 54/SK/KH/PDT/VI/2022/PN End tertanggal 28 Juni 2022, yang untuk selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II**;

**TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II** untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai **PARA TERBANDING semula PARA TURUT TERGUGAT**;

**PENGGUGAT, TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II** untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai **PARA PIHAK**;

**Pengadilan Tinggi tersebut :**

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang tentang Penunjukan Majelis Hakim;

Membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim tentang Penetapan hari sidang;

Membaca berkas perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Ende Nomor 17/Pdt.G/2022/PN End tanggal 16 Desember 2022, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat Untuk Seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan Turut Tergugat I tidak pernah hadir di Persidangan walaupun telah dipanggil secara Sah dan Patut menurut Hukum;

*Halman 3 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG*

*f*

**Disclaimer**

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





2. Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
3. Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.072.000,00 (dua juta tujuh puluh dua ribu rupiah)

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Ende yang diucapkan pada tanggal 16 Desember 2022 dengan dihadiri oleh kuasa para pihak yang berperkara, Kuasa Pembanding semula Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2022 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 17/Pdt.G/2022/PN End tanggal 29 Desember 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ende, permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ende tanggal 3 Januari 2023;

Menimbang, bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 4 Januari 2023;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ende tanggal 09 Januari 2022 dan kontra memori banding tersebut telah disampaikan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 16 Januari 2023;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage);

*Halman 4 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG*



## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1 Bahwa judex factie Pengadilan Negeri Ende telah mengaminkan dengan tepat petitum ke 2 gugatan Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat yaitu:

a. Menetapkan nilai limit yang terlalu rendah ;  
b. Tidak menggunakan Penilai seturut ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016;

c. Menggunakan Laporan Penilaian Jaminan dari Penaksir Internal Penjual ic Kreditur ic Adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat (vide halaman 27 putusan aquo ) ; -----

Bahwa selanjutnya judex factie Pengadilan Negeri Ende memberi pertimbangan hukum atas 3 perbuatan Tergugat tersebut di atas sebagaimana termuat dalam putusan halaman 30 sd 36 ; -----

2. Bahwa Pembanding semula Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum judex factie Pengadilan Negeri Ende terkait penentuan harga limit atas objek tanah sengketa sebagaimana tercantum dalam putusan halaman 30 alinea kedua yang berbunyi selengkapnya: -----

Halman 5 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalam penentuan Harga Limit atas objek tanah sengketa Penggugat dan Tergugat seharusnya telah memperhatikan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan to Value untuk kredit property, ratio financing to value untuk pembiayaan property dan uang muka untuk kredit atau pembelian kendaraan bermotor, yang mana peraturan tersebut mengatur apa yang disebut sebagai loan to value atau rasio nilai harta jaminan dan pinjaman atau utang, yang fiiana dalam pengikatan utang piutang dengan penjaminan barang tidak bergerak yang diikat dengan Hak Tanggungan umumnya diatur minimal memiliki ratio sebesar 125% (seratus dua puluh lima persen) dan nilai dari pengikatan hak tanggungan tersebut haruslah dimuat dalam Aha Pembebanan Hak Tanggungan dan ahaaktalain yang terkait dengan itu,... "3

Bahwa menurut hemat Penggugat Pembanding, judex factie Pengadilan Negeri Ende telah melakukan kekeliruan dalam pertimbangan hukum diatas, yakni:

- a. Pokok soal objek sengketa dalam perkara ini adalah Harga Limit Lelang, bukan Harga Limit Perjanjian Kredit / Plafon Kredit sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukum di atas karena itu mengaitkannya dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 18/16/PBV/2016 adalah tidak tepat. Selain itu Plafon Kredit dan Harga Limit Lelang adalah 2 hal yang berbeda. Plafon kredit adalah besaran utang debitor ke kreditur / bank sedangkan harga limit lelang adalah harga minimal barang yang akan dilelang yang ditetapkan oleh Penjual. Dalam konteks ini judex factie Pengadilan Negeri Ende sudah salah merumuskan akar persoalan ; -----
- b. Lagi pula dalam penentuan Harga Limit atas objek tanah sengketa Penggugat dan Tergugat seharusnya telah memperhatikan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 18/15/PBU/2016 yang mana nilai dari pengikatan hak tanggungan tersebut haruslah dimuat dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan akta-akta lain yang terkait dengan itu. Pertimbangan sedemikian jelas dan tegas mengarah pada nilai limit perjanjian kredit atau yang

Halman 6 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG

f





biasa disebut Plafon Kredit, yang bukan menjadi pokok soal dalam perkara ini karena itu pertimbangan judex factie Pengadilan Negeri Ende aquo haruslah dikesampingkan ;

3. Bahwa terkait harga limit lelang judex factie Pengadilan Negeri Ende hanya memberi pertimbangan pada halaman 3l alinea terakhir yang berbunyi selengkapny: -----

Menimbang, bahwa kemudian dalam bukti surat T.1, 7.2, 7.4 dan 7.5 serta keterangan saksi Rahayuningsih Pua Mbusa dan saksi Albertus Handrianus Bate, Tergugat telah melahtkan penalcsiran terhadap objek sengketa yang dilcenal juga dengan protrrt collateral chec-king dan manajemen resila sehingga- kemudian prnikri, dan tergugat menemukan nilai limit atas objek sengketa untuk'menjamin atau menjadi collateral iaslcredit Penggugat kepada Tergugat yang disepakatinya didalam bukti-bukti surat aquo ;

Bahwa Pembanding / Penggugat sangat berkeberatan dengan pertimbangan judex factie pengadilan Negeri Ende ini sebab:

a. Bukti T.1 adalah fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 34 tanggal 14 Juli 2009, bukti T.2 adalah fotokopi addendum suplesi dan perpanjangan jangka waktu kredit nomor 42 tanggal 27 Juli2012, bukti T.4 adalatr Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I nomor 11612009 dan bukti T.5 adalah Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II nomor 17612012 dimana ke empat bUKti SUTAT TETgUgAt iNi BUKAN TENTANG PENAKSIRAN ATAS NILAI JAMINAN KREDIT / AGTINAN MILIK PENGGUGAT YANG AKAN DILELANG ; .--\*-.

b.Keterangan saksi Tergugat atas narna Rahayuningsih Pua Mbusa dan saksi Albertus Handrianus Mbate yang adalah karyawan PT Bnf ic Tergugat, di bawah sumpah menerangkan dengan tegas bahwa penaksiran yang dilakukan terhadap agunarl kredit Penggugat adalah HANYA ATAS TANAH sebagaimana bunyi yang tertera dalamSertipikat Hak Tanggungan bukti

Halman 7 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG



Tergugat yang diberi tanda T.4 dan T.5. Padahal di atas tanah tersebut berdasarkan Hasil Pemeriksaan Setempat pada tanggal 8 November 2022 ditemukan fakta hukum bahwa di atas tanah objek sengketa aquo / jaminan kredit Penggugat tersebut berdiri RUMAH PERMANEN BERLANTAI 3 sebagaimana bukti Penggugat yang diberi tanda P.5. Artinya terhadap asset Rumah permanen 3 lantai milik Penggugat yang berada di atas tanah yang menjadi agunan kredit BELUM DIPERHITUNGGAN ; -----

Bahwa berdasarkan bukti Tergugat yang diberi tanda T.9 berupa Laporan Penilaian Jaminan No. 1385/0612016 tanggal 24 Juli 2016 tidak ditemukan perhitungan rinci tentang harga / nilai bangunan rumah milik Penggugat yang menjadi agunan / kredit. Sehingga bagaimana dan dengan cara apa Tergugat menghitung nilai asset rumah yang ikut dilelang tersebut??? Inilah yang tidak menjawab substansi pokok gugatan Penggugat ; -----;

Bahwa proses collateral checking sebagaimana diwaikan dalam pertimbangan judex factie Pengadilan Negeri Ende adalah dalam konteks penilaian besaran / batasan kredit yang dimohonkan oleh debitur. Dalam praktek perbankan besaran kredit yang disetujui oleh Bank tidak mungkin sama apalagi melewati nilai agunan. Dalam perkara ini besaran kredit Penggugat adalah Rp 408.000.000,- +Rp 219.200.000,- =Rp 627.200.000,- sementara limit lelang yang ditetapkan oleh Tergugat sebesar Rp 633.100.000,- Artinya kredit yang diberikan hampir mendekati nilai agunan. Dengan ratio ini patut diduga bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat hanyalah untuk menutupi kewajiban Penggugat sebagai debitur yang gagal bayar, TANPA mempertimbangkan resiko kerugian yang diderita oleh Penggugat karena asetnya dinilai dengan begitu rendah ; -----

Bahwa semestinya Tergugat berkewajiban secara hukum mengemukakan metode penaksiran yang dilakukannya terhadap asset agunan

Halman 8 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG





/ jaminan kredit milik Penggugat. Dalam bukti2 yang diajukan oleh Tergugat ternyata penaksiran yang dilakukan oleh Tim Internal Penggugat hanya berdasarkan Surat Keterangan harga tanah dari Notaris (vide buhi T.15).

Bukti ini TIDAK BERKUALITAS sebagai BUKTI HUKUM yang valid sebab Notari bukan pihak yang berkompeten menentukan Harga Tanah. Sehingga semestinya bukti ini harus dikesampingkan. Sehingga dengan demikian Tergugat tidak memiliki bukti hukum yang valid tentang besaran penaksiran harga tanah dan bangunan rumah milik Penggugat ; -----

Bahwa argumentasi Pnggugat tentang hal ini terbukti karena judex factie tidak menjadikan bukti T.9 dan bukti T.I5 sebagai dasar pertimbangan, melainkan hanya berdasarkan bukti T.1,T.2, T.4 dan T.5 serta keterangan saksi Tergugat atas nama saksi Rahayuningsih Pua Mbusa dan saksi Albertus Handrianus Bate sebagaimana tercantum dalam putusan halaman 31 ; -----  
Sehingga berdasarkan uraian keberatan tersebut di atas ditemukan fakta bahwa judex factie Pengadilan Negeri Ende telah memutus perkara dengan pertimbangan yang tidak lengkap, tidak utuh dan tidak berdasarkan fakta hukum yang sebetulnya bahkan menyalahi ketentuan hukum pembuktian ; ---

Bahwa Penggugat Pembanding juga berkeberatan atas pertimbangan hukum judex factie Pengadilan Negeri Ende terkait bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yang diberi tanda P.6 dan P.7 yang pada pokoknya menyatakan bahwa perhitungan asset yang dilakukan oleh Penggugat tidak real time sebagaimana waktu proses pelelangan di tatrun 2015 (vide putusan halarran 32 dffi33) ; -----

Bahwa terhadap pertimbangan hukum sedemikian, Penggugat Pembanding sangat berkeberatan dengan alasan:

*Halman 9 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG*



Penggugat Pembanding sudah ajukan keberatan dengan mengajukan gugatan pada tahun 2018 (vide bukti Penggugat yang diberi tanda P.1) dimana salah satu alasan gugatan adalah harga yang terlalu rendah ; -----

Dengan bukti P.6 ditemukan fakta bahwa asseuPenggugat yang menjadi jaminan kredit yang kemudian dilelang terdiri dari 2 aset yaitu TANAH dan BANGUNAN dengan 2 nilai yaitu nilai Pasar dan nilai Likuidasi, dimana akumulasi nilainya mencapai angka, sebesar Rp 2.084.000.000,- (dua milyar delapan puluh juta rupiah) untuk nilai pasar dan Rp 1.626.000.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh enam juta rupiah) untuk nilai likuidasi ; ----- -t-rr- -----

Sedangkan bukti P.7 khusus dihitung oleh Ahli dari Fakultas Teknik Universitas Flores di Ende untuk menghitung nilai bangunan yang berdiri di atas tanah sengketa dengan memasukkan seluruh komponen yang menjadi item penghitungan bangunan dari tahap persiapan latran sampai selesai dengan perhitungan nilai pada tahun 2017 saat lelang dilakukan yaitu sebesar Rp 790.352.822,- (ujuh ratus sembilan puluh juta tiga ratus lima puluh dua ribu delapan ratus dua puluh dua rupiah) ; --\*-----

artinya terlepas dari real time waktu penghitungan sebagaimana pertim\$angan hukum judex factie Pengadilan Negeri Ende semestinya selisih nilai dari kedua perhitungan tersebut yakni Rp 633.100.000,- (nilai limit lelang versi Tergugat) dengan nilai akumulasi harga tanah dan harga bangunan (bukti P.6 nilai likuidasi) sebesar Rp 1.626.000.000 dan nilai khusus bangunan (bukti P.7) sebesar Rp 790.352.822,- tidak terlalu jauh beda. Apakah dengan waktu 5 tahun (2016 sd 2021) terjadi kenaikan atas aset Penggugat sebesar kurang lebih 1 Milyar????

Selain itu khusus bukti P.7 walaupun baru dilakukan penghitungan pada tahun 2022 namun perhitungan dilakukan dengan memprediksikan nilai bahan dan kgmponen pada waktu lelang dilakukan yaitu pada tahun 2017 sehingga secara akademik perhitungan ini dapat dipertanggung jawabkan dan seharusnya dipertimbangkan secara hukum. Namun, judex factie mengabaikan sehingga dari sisi pembuktian kelihatan sekali judex factie Pengadilan Negeri Ende

Halman 10 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG



memihak kepada Tergugat apalagi kuasa hukum Penggugat DIPERSULIT UNTUK MEMPEL, A. JARI BUKTI-BUKTI SURAT YANG DIARUKAN DI PERSIDANGAN ; -----

f. Berdasarkan fakta persidangan lebih tepat jika dikatakan bahwa Tergugat terbukti tidak menghitung nilai bangunan yang berdiri di atas tanah yang menjadi agunan kredit sehingga semestinya judex factie menghitung nilai bangunan tersebut dengan menjadikan bukti P.7 sebagai acuan, temuan hal ini tidak dibatalkan oleh judex factie Pengadilan Negeri Ende dan langsung menyatakan bahwa Tergugat setidaknya-tidaknya telah melaksanakan penaksiran sebagaimana diperkenankan oleh peraturan perundang undangan sementara Penggugat tidak mampu mendukung dalilnya dengan pembuktian yang cukup sah sehingga dalil Penggugat yang menyatakan nilai limit yang diajukan Tergugat terlalu rendah dengan sendirinya menjadi sumir, tidak beralasan hukum dan Menurut Penggugat Pembanding Pertimbangan hukum judex factie lah yang terlalu sumir karena sejatinya Penggugat dapat mengajukan bukti yang sah (vide bukti P.6 dan P.7) walaupun tidak real time bahwa nilai limit lelang yang diajukan oleh Tergugat terlalu rendah, sementara Tergugat tidak dapat mengajukan bukti yang sah apa dasar penentuan harga nilai limit lelang yang diajukannya sehingga semestinya berdasarkan bukti hukum ini, judex factie bisa melakukan penghitungan sendiri atas dasar petitum Penggugat Ex aquo et Bono mohon keadilan yang seadil-adilnya. Bukan dengan menolak gugatan Penggugat ; ..-----

Bahwa pertimbangan judex factie Pengadilan Negeri Ende terkait Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (vide putusan halaman 31 dan 34), benar memungkinkan pengguna Penaksir yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual (ayat 3) dengan catatan dibawah 1 Miliar. Justru inilah yang dipersalahkan oleh Penggugat.. SIAPA YANG MENENTUKAN HARGA LIMIT DI ATAS DAN DI BAWAH 1 MILYAR??? Apakah karena harga tersebut sudah melekat pada

Halman 11 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG





bendanya atau karena berdasarkan penaksiran?? Dalam konteks perkara ini terbukti Tergugat PT BRI entah lalai atau sengaja tidak menghitung nilai bangunan sehingga perhitungan harga agunan dibawah 1 Milyar sehingga sesuai dengan PMK No 27 dimungkinkan melakukan penaksiran menggunakan pihak internal Bank sendiri in casu Tergugat. Andaikata nilai bangunan dihitung, maka angkanya mencapai 1 Milyar dan seturut PMK nilai di atas 1 Milyar harus menggunakan Penilai independen (hal yang dihindarkan oleh Tergugat) ; ---- Sehingga berdasarkan argumentasi di atas, nyatalah bahwa Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ; -----

Bahwa terkait pertimbangan hukum judex factie Pengadilan Negeri Ende tentang Tergugat menggunakan laporan penilaian jaminan dari penaksir internal yang sudah tidak berlaku sebagai dasar permohonan lelang kepada Turut Tergugat 1 KPKNL Kupang (vide putusan halaman 35 dan 36) yang pada pokoknya bersandar pada Keputusan KPKNL yang melakukan pelelangan, menurut hemat Penggugat Pembanding tidak tepat pula karena sesuai dengan dalil posita Penggugat Pembanding halaman 6 dan 7 Surat gugatan vide bukti P.I, T.9 dan T.10 ternyata: Laporan Penilaian Jaminan oleh Penaksir Internal Tergugat tertanggal 24 Juni 2016 sementara Pelelangan terjadi pada 16 Agustus 2017 (lewat 1 Tahun) yang seturut ketentuan Pasal 50 ayat (1) PMK 2712016 disebutkan Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT lelang ekieekusi jangka waktu paling lama 12 bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang. Sehingga dengan fakta ini, sudah jelas dan tegas Tergugat telatr melakukan perbuatan melawan hukum karena mengunakan laporan penilaian jaminan yang telah lewat waktu. Batrwa kemudian KPKNL tetap melanjutkan pelelangan tidak dapat diartikan secara hukum bahwa kesalahan Tergugat tersebut beralih menjadi tanggung jawab KPKNL, sama halnya dengan penentuan nilai limit yang merupakan hak sepenuhnya dari Pemohon Lelang ; -----

*Halman 12 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG*



Pertimbangan judex factie yang bersandar pada terlaksananya lelang tidak tepat sebab terlaksananya lelang tidaklah menghapus tanggung jawab Tergugat bilamana ditemukan 8 fakta adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam proses pelelangan ague, apalagi bila sampai menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Adalah hak Penggugat untuk memperjuangkan keadilan atas hak-2nya yang dirampas secara tidak adil oleh Tergugat ; -----

Bahwa dari uraian tersebut di atas, pertimbangan judex factie Pengadilan Penggugat Pembanding dapat membuktikan bahwa Negeri Ende adalah TIDAK TEPAT dan menyalahi ketentuan hukum pembuktian, yakni:

1. Tergugat terbukti menggunakan nilai limit yang rendah karena menggunakan harga tanah dari pihak yang tidak berkompeten yaitu dari Notaris, dan Tidak menghitung Nilai Bangunan berupa rumah permanen berlantai 3 yang berada di atas tanah yang menjadi agunan kredit ; -----\*-

Yang berlanjut karena tidak menggunakan ketentuan harga tanah yang benar dan tidak menghitung nilai bangunan sehingga harga agunan milik Penggugat menjadi rendah sehingga Terbukti pula Tergugat tidak menggunakan Penilai Independen ; -----

3. Terbukti juga menggunakan Laporan Penilaian Jaminan yang telah lewat waktu 1 tahun /sudah kadaluarsa bertentangan dengan Ketentuan Pasal 50 ayat (1) PMK Nomor 27 tahun 2016;

Sehingga putusan judex factie Pengadilan Negeri Ende tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan seraya judex factie Pengadilan Tinggi Kupang memeriksa, mengadili sendiri dan memutuskannya sesuai dengan petitum Penggugat pembanding ; \*\*-----

Termasuk dalam perumusan amar putusan dimana amar putusan nomor 1 tidak pernah dimintakan oleh Penggugat tetapi dimasukkan oleh judex factie Pengadilan Negeri Ende. Tentang ketidakhadiran Turut Tergugat 1 cukup dicantumkan pada bagian pertimbangan hukum, bukan dan tidak seharusnya

Halman 13 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG

f





dimasukkan dalam amar putusan. Walaupun ada atau tidak ada amar putusan tersebut tidak mengubah amar putusan, namun secara formil putusan judex factie sedemikian sudah termasuk dalam kategori ultra petita mengabulkan yang tidak diminta sehingga harus diperbaiki oleh judex factie Pengadilan Tinggi Kupang ; \_\_\_\_\_

Demikian memori banding ini kami sampaikan, atas perhatian dan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi unhrk menerimanya kami haturkan limpatr terimakasih, dan semoga Allah SV/T memberikan rahmat dan hidayah Nya, kepada kita sekalian.

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat tersebut Para Terbanding semula Para Tergugat Juga telah mengajukan Kontra Memori banding dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding dengan ini mengajukan Kontra Memori Banding terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding tertanggal 02 Januari 2023 dan disampaikan kepada Terbanding dan diterima oleh Terbanding pada tanggal 04 Januari 2023 sesuai dengan Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 17/Pdt.G/2022/PN.End.
2. Bahwa setelah Terbanding teliti dengan seksama ternyata dalam Memori Banding Pembanding yang diajukan oleh Pembanding tersebut **tidak memuat hal-hal yang baru yang dapat dijadikan dasar bagi Hakim Pengadilan Tinggi untuk melakukan pemeriksaan kembali atas perkara a quo. Karena ternyata dalil-dalil a quo hanya merupakan pengulangan dari gugatan sebelumnya, dan ternyata Pembanding sama sekali tidak dapat membuktikan dan menunjukkan bukti-bukti hukum yang berkaitan dengan perkara a quo, sehingga sudah seharusnya Memori Banding yang demikian sepatutnya untuk DITOLAK.**
3. Bahwa walaupun hal - hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memorinya **tidak terdapat hal - hal atau bukti-bukti yang baru**, akan tetapi Terbanding menganggap perlu untuk meluruskan kembali pokok - pokok

Halman 14 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG





permasalahan dan memberikan tanggapan terhadap hal - hal yang dikemukakan kembali oleh Pembanding dalam memorinya sebagai berikut :

**A. JUDEX FACTIEDALAM PERTIMBANGANNYA SUDAH CERMAT DAN BENAR MENOLAK GUGATAN UNTUK SELURUHNYA.**

1. Bahwa *JudexFactie* sudah cermat dan benar dalam pertimbangannya yang didasarkan pada fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan maupun bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding, dimana Gugatan *a quo* nyata-nyata tidak dapat dikabulkan karena Pembanding merupakan debitur yang kreditnya telah macet / **WANPRESTASI** di BRI, selain itu Terbanding dalam melaksanakan lelang agunan kredit melalui perantara KPKNL Kupang (Terbanding II) telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku (*vide bukti no. T. 6, T.7, T.8, T.9, T.10, T.11, T.12, dan T.13*).
2. Bahwa Gugatan Pembanding sudah pernah diperiksa dalam perkara sebelumnya dengan No Perkara Nomor 22/Pdt.G/2018/PN.End tanggal 22 Oktober 2018 dimana telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ende dengan Amar Putusan, Dalam Pokok Perkara : Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) sehingga Gugatan diperiksa 2 (dua) kali, di dalam gugatan kedua Pembanding lebih menitik beratkan dalam gugatan pada nilai harga limit lelang, sedangkan harga limit lelang merupakan satu kesatuan dengan pelaksanaan lelang. Sehingga jelas dan nyata perkara tersebut diatas dapat dikategorikan sebagai perkara **Nebis In Idem**.
3. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan objek bangunan/jaminan kredit *a quo* telah di beritahukan kepada Pembanding dan sejak tahun 2013 Pembanding telah diberi kesempatan untuk menjual sendiri jaminan **Sertifikat Hak Milik No. 312 atas nama Nurha di Warisun** namun tidak pernah di indahkan, hingga sampai pada tanggal 16 Agustus tahun 2017 Terbanding melaksanakan lelang atas agunan tersebut dan telah dilakukan berdasarkan ketentuan Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Selanjutnya sesuai Yuris prudensi Mahkamah Agung RI tanggal 24 April 1969 Nomor 323K/Sip/1968 *juncto* Pasal 4 Peraturan Menteri keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terhadap lelang eksekusi yang telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan, termasuk dalam hal ini menjadi satu kesatuan tidak dapat dibatalkan harga limit lelang yang telah ditentukan sebelum pelaksanaan lelang dilaksanakan.

Halman 15 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG



4. Menanggapi dalil Pembanding huruf c dalam memori bandingnya dapat Terbanding luruskan bahwa penilaian jaminan dan limit harga lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, Bahwa terkait penentuan harga limit lelang, dapat Terbanding jelaskan dan tegaskan sesuai ketentuan hukum yang berlaku bahwa dalam menentukan nilai limit lelang, Tergugat telah mempertimbangkan informasi harga pasar tanah di sekitar lokasi, obyek lelang dan nilai ekonomisnya termasuk menghitung harga bangunan di area I tersebut. Menurut ketentuan perundang undangan yang berlaku untuk penaksir / penilai independent berlaku batasan untuk nilai limit lelang di atas Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), Selain itu, Tergugat juga telah berpedoman pada **pasal 17 ayat (1) jo. Pasal 44 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mana ditentukan bahwa penetapan nilai limit lelang menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penjual (Tergugat)** berdasarkan penilaian dari Penaksir/Tim Penaksir/ Penilai/ Tim Penilai (*vide Laporan Penilaian Jaminan No.1385/06/2016 Tanggal 24 Juni 2016*). Sehingga JELAS dan NYATA bahwa dalil-dalil Penggugat yang demikian merupakan dalil yang **SANGAT MENGADA – ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM** sehingga sudah sepatutnya **DITOLAK/DIABAIKAN**.
5. Bahwa mengenai tuntutan ganti rugi baik materi ilmi maupun materiil telah ditentukan bahwa haruslah **dapat dibuktikan** secara terperinci kerugian dan besarnya kerugian tersebut (*vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 78/K/Sip/1973 tanggal 22 Agustus 1974*), dan selain itu pula tuntutan mengenai ganti kerugian haruslah disertai dengan bukti (*vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 558 K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983*). Oleh karena itu dalil Penggugat yang menyatakan menuntut kerugian materiil dan immaterial jelas merupakan dalil yang **MENGADA – ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM** dan sudah sepatutnya **DITOLAK/DIABAIKAN**.
6. Bahwa dalam pemeriksaan setempat Majelis Hakim telah melihat langsung kelokasi Objek sengketa dimana Terbanding jelaskan bahwa bangunan dan lokasi agunan yang kurang layak dengan bangunan yang seadanya, dan itu pun Negara karena kredit macet selama bertahun tahun berhasil dilaksanakan.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dalam memberikan pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ende telah memeriksa semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Pembanding / semula Pengugat dalam surat gugatannya, memeriksa dan mempertimbangkan semua bukti-bukti yang telah disampaikan dan fakta yang terungkap dalam

Halman 16 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG





persidangan. Dengan demikian, terbukti bahwa syarat-syarat untuk dapat dikatakan Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum **TIDAK TERPENUHI**, sehingga Majelis Hakim tingkat pertama telah menerapkan hukum dengan tepat dan benar dalam perkara *a quo*.

Sehingga keberatan-keberatan Pembanding dalam Memori Bandingnya sudah seharusnya **ditolak dan tidak dapat dipertimbangkan**, selanjutnya Terbanding mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang untuk memutuskan :

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ende Nomor 17/ Pdt.G/ 2022/ PN.End., Tanggal 16 Desember 2022;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara dalam semua tingkatan Pengadilan.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Ende Nomor 17/Pdt.G/2022/PN End tanggal 16 Desember 2022, memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Tergugat, Pengadilan Tinggi menilai pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama dalam putusannya sudah tepat dan benar menurut Hukum dan keadilan dalam masyarakat karena setelah diperhitungkan berdasarkan fakta-fakta Hukum yang lengkap dipersidangan, sehingga oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan tersebut tetap dipertahankan dan dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat Banding;

Halman 17 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG





Menimbang, Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas tentang hal-hal berkaitan dengan perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan oleh Majelis Tingkat Banding untuk mengubah, memperbaiki atau membatalkan Putusan yang dimohonkan Banding tersebut, Majelis Tingkat Banding selanjutnya menyetujui dan membenarkan pertimbangan Hukum Majelis Tingkat pertama, sehingga pertimbangan Hukum tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini, dalam tingkat Banding dan oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Ende Nomor: 17/Pdt.G/2022/PN.Ende, tanggal 16 Desember 2022 harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak pembanding semula penggugat tetap dipihak yang dikalahkan, maka pembanding semula penggugat harus dihukum membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding akan disebutkan pada amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 36 Peraturan Menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RbG) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ende Nomor 17/Pdt.G/2022/PN End tanggal 16 Desember 2022 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halman 18 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG



Demikianlah diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari Kamis, tanggal 2 Maret 2023 dengan Susunan Majelis: I Pujo Saksono, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, I Wayan Kawisada, S.H.,M.Hum., dan Robert, S.H.,M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 4 April 2023 oleh Hakim Ketua Majelis didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Otnial Kause, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Kupang tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim Anggota,  
TTD

1. Robert, S.H.M.Hum.  
TTD

2. I Wayan Kawisada, S.H.M.,Hum.

Hakim Ketua Majelis,  
TTD

Pujo Saksono, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,  
TTD

Otnial Kause, SH

Halman 19 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG



Rincian biaya perkara :

- Meterai : Rp10.000,00
- Redaksi putusan : Rp10.000,00
- Biaya proses lainnya : Rp130.000,00

Jumlah : Rp 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk Turunan Resmi :

Plh. Panitera Pengadilan Tinggi Kupang

YUSUF FAOT . S.H.

Halman 20 dari 20 halaman Putusan Nomor 22 /PDT/2023/PT KPG

**Disclaimer**

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