



PUTUSAN

Nomor : 131/PDT/2018/PT.MTR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

APRILIANI, lahir di Pati, Tgl 17 April 1980, alamat Jl. Adi Sucipto Perum Griya Pesona Rinjani K2 Ampenan Mataram Nusa Tenggara Barat, umur 37 Th, agama Islam, nomor KTP 5271015704800005, semula sebagai **PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI** sekarang disebut sebagai **PEMBANDING** ;

M E L A W A N

1. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA** Cabang Jl Pejanggik 99 - 101 Mataram semula disebut sebagai **TERGUGAT I KONPENSI / PENGGUGAT I REKONPENSI**, sekarang disebut **TERBANDING I** ;
2. **I GEDE SUTAMA, S.H.**, (notaris) yang beralamat di Jl. Bung Karno, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, semula disebut sebagai **TERGUGAT II** sekarang disebut **TERBANDING II** ;
3. **KEPALA KPKNL MATARAM**, alamat Jl. Pendidikan No. 24 Kota Mataram semula disebut sebagai **TERGUGAT III** sekarang disebut sebagai **TERBANDING III** ;
4. **KOPERASI KARYAWAN PT.PLN (Persero)** Wilayah NTB Mataram, Jalan Yos Sudarso no 2 Mataram, Kota Mataram. semula disebut sebagai **TERGUGAT IV KONPENSI / PENGGUGAT II REKONPENSI** , sekarang disebut sebagai **TERBANDING IV** ;

Halaman 1 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.



5. KEPALA KANTOR BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Mataram,
Alamat Jalan Pariwisata nomor 61 Kota Mataram semula
disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** sekarang disebut
TURUT TERBANDING;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan
dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5
Agustus 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram
pada tanggal 6 September 2017 dalam Register Nomor 179/Pdt.G/2017/PN
Mtr, telah mengajukan gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

LATAR BELAKANG

1. Bahwa Penggugat adalah debitur Tergugat I dengan nomor Kontrak
0002120120924000007, pada tanggal 24 Oktober 2012, terkait dengan
pembelian satu unit ruko sebagaimana SHM nomor 5038/ Ampenan
selatan, yang terletak di Jl. Industri Komp Pertokoan Taman Kapitan Blok
3 Kel. Ampenan Selatan, kec. Ampenan, Kota Mataram.
2. Bahwa Penggugat adalah debitur yang baik hal ini terbukti dengan
Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar kurang lebih Rp
168.439.254,- (seratus enam puluh delapan juta empat ratus tiga puluh
sembilan ribu dua ratus lima puluh empat rupiah).
3. Bahwa atas perjanjian kredit tersebut kemudian ditindaklanjuti oleh
Penggugat dan Tergugat I, dengan melakukan perikatan kredit di
hadapan Tergugat II, Notaris dan PPAT yang berkedudukan di kota
mataram.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa ketika Penggugat mengalami penurunan kemampuan bayar Tergugat I tidak mau di ajak bermusyawarah sebagaimana isi perjanjian kredit, “ Bahwa segala masalah yang timbul dalam masa kredit para pihak sepakat menyelesaikannya dengan cara bermusyawarah dan apabila dengan musyawarah tidak mencapai kata mufakat maka para pihak sepakat akan menyelesaikannya di kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram”
5. Bahwa atas kredit tersebut Penggugat mengalami keterlambatan pembayaran, karena usaha Penggugat yang sedang sepi, untuk itu Penggugat telah berulang kali meminta penundaan dan sedang dalam proses menjual objek tersebut agar tercapai harga yang lebih baik
6. Bahwa pada tanggal 21 Desember 2016, Tergugat I telah memohon kepada Tergugat III untuk melaksanakan lelang atas objek tersebut, dan ternyata telah terbeli oleh Tergugat IV.
7. Bahwa atas pelaksanaan lelang tersebut menurut Penggugat sangat jauh dari nilai-nilai keadilan dan terjadi cacat hukum secara formal dalam proses perikatan, sehingga menurut Penggugat telah terjadi perbuatan melawan hukum dalam proses lelang ini.

TENTANG HAK TANGGUNGAN

8. Bahwa atas asset tersebut akan dilaksanakan lelang pada tanggal 21 Desember 2016, dimana lelang tersebut merupakan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana pasal 20 UU nomor 4 tahun 1996. Untuk itu dapat kami sampaikan hal-hal sebagaimana berikut :
 - a. Bahwa SHM tersebut kami lakukan jual beli dengan Ong Ting Sin pada tanggal 24 Oktober 2012, sebagaimana akta Jual beli nomor 1536/2012 yang dibuat dihadapan Tergugat II.

Halaman 3 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.

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)



- b. Bahwa Jual beli tersebut terbit Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana akta nomor 251 di hadapan Tergugat II selaku notaris pada tanggal 24 Oktober 2012.
- c. Bahwa atas SKMHT tersebut kemudian dibuat APHT dengan nomor 137/2013 pada tanggal 23 Januari 2013, dan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional untuk dicatatkan hak tanggungan pada tanggal 27 Mei 2013.
9. Bahwa proses pendaftaran tersebut maka menurut kami terjadi cacat hukum karena:
- a. Pasal 15 (3) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya I (satu) bulan sesudah diberikan"
- b. Pasal 15 (6) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan " Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum"
- c. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 2 diatas, APHT dibuat 3 bulan setelah ditandatangani SKMHT, jadi SKMHT tersebut Kadaluwarsa, sehingga Batal Demi Hukum.
- d. Bahwa karena SKMHT tersebut batal demi hukum, maka APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan tersebut cacat hukum, padahal dasar pelaksanaan lelang adalah Sertifikat Hak Tanggungan tersebut.
10. Berdasarkan uraian diatas maka sudah jelas dan nyata bahwa terbit Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana akta nomor 251 di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadapan Tergugat II pada tanggal 24 Oktober 2012 sebagai dasar APHT pada tanggal 23 Januari 2013 tersebut telah kadaluwarsa

11. Bahwa dikarenakan proses penerbitan APHT oleh Tergugat II tersebut didasarkan pada SKMHT yang telah kadaluwarsa maka sudah selayaknya jika APHT tersebut dinyatakan cacat hukum dan atau dinyatakan tidak berlaku dan atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum.

12. Berdasarkan uraian bukti-bukti diatas maka sudah jelas dan tegas telah terjadi pelanggaran dan prosedur formal atas pendaftaran hak tanggungan, sehingga lelang pada tanggal 21 Desember 2016 sudah selayaknya jika dinyatakan tidak berlaku dan atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum.

TENTANG PELAKSANAAN LELANG

13. Bahwa atas lelang objek tersebut telah dilaksanakan pada tanggal 21 Desember 2016 bertempat di tempat Tergugat I.

14. Bahwa sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I pada BAB III Bagian Kesatu pasal (12) poin a. "Pejabat Lelang Kelas I berwenang menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang".

a. Bahwa kebenaran formal berkas persyaratan lelang atas objek lelang SHM nomor 5038/ jelas tidak memiliki unsur kebenaran sama sekali karena tidak sesuai dengan Undang- Undang yang berlaku tentang limitasi batasan waktu SKMHT sebagaimana jelas tertuang dalam pasal 15 ayat (3) UU No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

b. Bahwa fakta tersebut adalah sebuah bukti yang harus diyakini oleh Pejabat lelang bahwa berkas lelang yang diajukan oleh pemohon

Halaman 5 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.

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

sangat tidak memiliki kebenaran formil, oleh karenanya Pejabat Lelang atas kewenangannya harus menolak pelaksanaan lelang tersebut.

15. Bahwa sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I pada BAB III Bagian Kedua pasal (13) poin b. "Pejabat Lelang kelas I wajib meneliti tentang legalitas formal subjek dan objek lelang "

16. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK .06/2016 Tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang pasal (30) "Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal" (huruf e) .
"tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"

17. Bahwa Tergugat III atas kewajiban yang telah diamanahkan oleh peraturan tersebut yang mengedepankan asas Ketelitian dan Kehati-hatian seharusnya meneliti kembali semua dokumen maupun berkas persyaratan permohonan lelang yang disampaikan oleh tergugat I selaku karena berdasarkan fakta yang ada diduga kuat kebenaran maupun legalitas formal dokumen - dokumen permohonan lelang adalah Cacat Hukum.

18. Bahwa karena secara legal formal dokumen pelaksanaan lelang tersebut cacat hukum, maka sudah selayaknya perbutaan Tergugat III dalam melaksanakan lelang tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.

19. Bahwa perbuatan Tergugat III yang telah melaksanakan lelang pada tanggal 21 Desember 2016 merupakan perbuatan melawan hukum maka Sudah Selayaknya jika risalah lelang sebagai produk dari Tergugat III juga dinyatakan sebagai produk yang cacat hukum. Oleh karena itu Sudah Selayaknya jika risalah lelang pada tanggal 21 Desember 2016 atas objek

Halaman 6 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.

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

nilai Penggugat dinyatakan cacat hukum dan atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum

TENTANG NILAI LELANG DAN PEMBELI LELANG

20. Bahwa atas penjualan asset milik Penggugat secara lelang oleh Tergugat

I dengan fasilitator Tergugat III pada tanggal 21 Desember 2016 di tersebut jelas – jelas tidak sah karena Harga penjualan limit lelang atas aset milik Penggugat tersebut tidak sesuai dengan harga aset yang sebenarnya (harga pada umumnya), harga sesungguhnya sesuai dengan penilai adalah sebesar Rp 910.000.000 akan tetapi dijual seharga Rp 410.500.000 sehingga penjualan lelang tersebut sangat bertentangan dengan asas kewajaran.

21. Bahwa nilai lelang sebesar Rp 410.000.000,- juta tersebut masih dibawah nilai hutang dari Penggugat. Sehingga Penggugat masih diminta untuk melunasi sisa hutangnya. Nilai ini menurut Penggugat sangat tidak masuk akal karena ketika melakukan jual beli tersebut Penggugat sudah mengeluarkan uang muka ditambah dengan angsuran yang sudah dibayarkan. Selain itu dengan nilai kredit Rp 550.000.000,- akan tetapi objek jaminan hanya terjual sebesar Rp 410.500.000,-

22. Karena pelaksanaan lelang tersebut didasarkan pada penilaian angka dari Tergugat I yang sangat tidak masuk akal, maka Sudah Selayaknya jika lelang pada tanggal 21 Desember 2016 dinyatakan cacat hukum atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum.

23. Bahwa atas penjualan lelang dengan harga limit jual yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III adalah sangat merugikan debitur (Penggugat) serta bertentangan dengan asas kepatutan dan kewajaran sehingga sangat tepat kalau proses lelang yang telah dilakukan pada 21 Desember 2016, adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa atas tenor kredit tersebut seharusnya sebelum jatuh tempo Tergugat I tidak boleh melakukan pelelangan, akan tetapi sebelum jatuh tempo yang telah disepakati tersebut Tergugat I sudah melakukan lelang, sehingga lelang yang dilakukan Tergugat I dengan fasilitator Tergugat III pada 21 Desember 2016 tersebut adalah lelang yang prematur sehingga cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
25. Bahwa Tergugat IV seharusnya tidak melakukan pembelian atas asset tersebut mengingat ada pihak lain (Penggugat) yang terabaikan haknya karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang difasilitasi oleh Tergugat III.
26. Bahwa mengingat “sangat murah” harga penjualan tersebut, maka “patut diduga” telah terjadi konspirasi jahat antara Tergugat I dan Tergugat IV yang difasilitasi oleh Tergugat III dalam upaya untuk mendapatkan dan menguasai objek milik Penggugat.
27. Bahwa setelah proses lelang tersebut terjadi Penggugat berulang kali berusaha membeli objek tersebut, tetapi selalu ditolak oleh Tergugat IV. Hal ini membuktikan memang Tergugat IV kuatnya “dugaan” kami adanya konspirasi jahat antara Tergugat I dan Tergugat IV.
28. Bahwa dari uraian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa telah terjadi serangkaian perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat.
29. Bahwa serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat telah menyebabkan kerugian yang berkepanjangan bagi Penggugat karena Penggugat telah kehilangan hak nya maka sudah sepantasnyalah kalau Para Tergugat dihukum untuk membayarkan kerugian kepada Penggugat sebesar Rp Rp 910.000.000 – Rp 410.500.000 = Rp 499.500.000. (empat ratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah)

Halaman 8 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.

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

30. Bahwa selain nilai kerugian tersebut, maka selama berjalannya perkara ini sudah selayaknya jika selain dibebankan nilai kerugian tersebut para Tergugat diwajibkan membayar kerugian atas kenaikan harga property, dimana di kota mataram terjadi kenaikan sebesar $20\% \times \text{Rp } 910.000.000,-$ setiap tahunnya hingga putusan dijalankan ;

31. Bahwa Sebagai warga Negara Indonesia yang baik, yang didasarkan pada hukum, maka Penggugat dengan sangat terpaksa mengambil langkah hukum dengan mengajukan gugatan kepada Para Tergugat.

Berdasarkan uraian diatas, maka Penggugat dengan segala kerendahan hati mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar berkenan kiranya memanggil pihak-pihak yang berperkara dan memeriksa dengan seksama serta selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana akta nomor 251 di hadapan Tergugat II pada tanggal 24 Oktober 2012 telah kadaluwarsa
3. Menyatakan APHT nomor 137/2013 pada tanggal 23 Januari 2013 yang dibuat Tergugat II tersebut dinyatakan cacat hukum dan atau dinyatakan tidak berlaku dan atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum
4. Menyatakan proses lelang Hak Tanggungan pada tanggal 21 desember 2016 atas objek Penggugat dinyatakan cacat hukum dan atau dinyatakan tidak berlaku dan atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak menyelesaikan masalah sengketa ini dikepaniteraan pengadilan negeri mataram sebagaimana perjanjian kredit.
6. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menjual aset Penggugat secara lelang dengan harga yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya
7. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melakukan penjualan secara lelang sebelum jatuh tempo berakhir.
8. Menyatakan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan memfasilitasi proses lelang yang tidak tidak memenuhi syarat hukum.
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara gandang renteng sebesar = Rp 499.500.000. (empat ratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah)
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian nilai atas nilai property sebesar 20% setiap tahunnya hingga putusan dijalankan
11. Menghukum Tegugat I untuk mengembalikan SHM/SHGB nomor 5038/kepada Penggugat dengan tanpa syarat.
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari, setiap kali Para Tergugat lalai melaksanakan Putusan ini.
13. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dulu, walaupun ada verset, banding, maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorrad).
14. Menghukum Para Tegugat untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR

Halaman 10 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya
(ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan,
Penggugat, datang menghadap dipersidangan, Tergugat I datang
menghadap kuasanya bernama:

1. JUMDESRA, S.H.,
2. M. SYAWALUDIN RISKY, S.H.,

Kesemuanya adalah pegawai yang bertugas di PT. Bank Tabungan Negara
(persero) Tbk. beralamat di Menara Bank BTN LT. 14 Jl. Gajah Mada No. 1
Jakarta Pusat 10130 C.q. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor
Cabang Mataram, berkedudukan di Jln Pejanggik No. 99-101 Mataram Nusa
Tenggara Barat. Berdasarkan Surat Kuasa No. 172 /KUASA/LGD/2017
tertanggal 13 September 2017, pada awal persidangan;

Tergugat II datang menghadap sendiri di persidangan, yang kemudian pada
tahap Duplik, kemudian diwakili kuasanya yang bernama : I Gede Sukarmo,
S.H., M.H., Hani Usmandani, S.H. dan Abdul Kasim, S.H., berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tertanggal 23 Januari 2018;

Tergugat III datang menghadap kuasanya bernama :
Tio Serepina Siahaan, Sh.LL.M., Pangihutan Siagian, SH, Hendra Zulkarnain,
SH, Dewi Sri, SH., Lalu Agus Suparka, S.H., Rory Alamsyah, S.H., Nirmala
Azizah, S.H., Adimas Aryo NKP, S.H., Siska Jayanti, S.H., Kardim N.S., Nanik
Iswanti, S.E., Baiq Ika Apriandini, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal
4 Oktober 2017;

Tergugat IV datang menghadap Kuasanya bernama I Gede Ketut Darmawan,
Ni Nyoman Sucianiki, S.E., Alfred Putra Sandi Hasibuan, Siti Hadijah selaku
Kuasa Hukum Koperasi Karyawan PT PLN (Persero) Wilayah Nusa Tenggara
Barat, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso No. 2 Mataram, berdasarkan
Surat Kuasa Nomor 36/Kopkar/IV/2017 dan Surat Tugas

Halaman 11 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.

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

111.Stg/SDM.08.01/GM/2017, bertindak untuk dan atas nama Koperasi Karyawan PT PLN (Persero) Wilayah Nusa Tenggara Barat, dan Turut Tergugat, tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan surat panggilan sidang (relaas) tertanggal 8 September 2017 untuk menghadiri sidang hari Rabu tanggal 14 September 2017; surat panggilan sidang (relaas) tertanggal 15 September 2017 untuk menghadiri sidang hari Rabu tanggal 20 September 2017, surat panggilan sidang (relaas) tertanggal 22 September 2017, untuk menghadiri sidang hari Rabu tanggal 27 September 2017, surat panggilan sidang (relaas) tertanggal 28 September 2017 untuk menghadiri sidang hari Rabu, tanggal 4 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Motur Panjaitan, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram, sebagai Mediator, sesuai Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, Nomor 179/PDT.G/2017/PN Mtr, tanggal 20 September 2017 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 20 September 2017, mediasi yang dilakukan oleh kedua belah pihak tersebut tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan/perbaikan terhadap isi surat gugatan tersebut dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan eksepsi dan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

EKSEPSI, JAWABAN DALAM KONPENSI dan GUGATAN REKONPENSI
dari TERGUGAT I

Halaman 12 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.



A. DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI NON ADEMPLETI CONTRATUR

1.1. Bahwa PENGUGAT telah terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi (Exceptio non adempti contractur).

1.2. Bahwa sesuai dengan catatan administrasi pada TERGUGAT I diketahui bahwa PENGUGAT berada pada posisi kolektibilitas Macet dan TERGUGAT I dengan itikad baik telah melakukan pembinaan baik secara lisan maupun tertulis, oleh karena itu PENGUGAT terlebih dahulu menimbulkan kerugian bagi TERGUGAT I sehingga gugatan yang dilakukan oleh PENGUGAT sangat tidak berdasar.

1.3. Bahwa berdasarkan butir 1.1. dan 1.2. di atas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERGUGAT dan menyatakan bahwa gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO(Niet Ontvenkelijk verklaard).

2. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

2.1.DASAR HUKUM GUGATAN TIDAK JELAS (RECHTS GROND)

2.1.1. Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum diantaranya apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu hal, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata. Perbuatan Melawan Hukum dapat lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau onrechtmatig (unlawful) :



- i. Dalam bentuk pelanggaran pidana (factum delictum),
atau;
- ii. Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata
(law of tort), atau;
- iii. Dalam dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik
pidana dan kesalahan perdata.

2.1.2. Bahwa PENGUGAT menyatakan TERGUGAT I telah
melakukan perbuatan melawan hukum;

2.1.3. Bahwa perbuatan TERGUGAT I melakukan lelang obyek
sengketa yang merupakan jaminan kredit, yaitu Tanah dan
Bangunan SHM No. 5038, yang terletak di Ampenan
Selatan karena atas obyek sengketa tersebut telah dibebani
Hak Tanggungan berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan
(APHT) No. 137/2013 tertanggal 23 Januari 2013 dan telah
diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1113/2013
tertanggal 27 Mei 2013, sehingga perbuatan TERGUGAT
adalah bukan perbuatan melawan hukum.

2.1.4. Bahwa Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan
yang dilakukan TERGUGAT didasarkan atas ketentuan
pada Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4
Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta
Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak
Tanggungan), bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama
mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan
apabila debitur cidera janji.

Pasal 6 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.”

Pasal 20 ayat 1 UU Hak Tanggungan yaitu :

Apabila Debitur cedera janji, maka “Obyek Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahulukan pada kreditur-kreditur lainnya”, sehingga tepat apabila Debitur yang cedera janji maka Hak Tanggungan dilelang pada pelelangan umum.

2.1.5. Bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tercantum janji-janji yang salah satunya mengenai hak pemegang Hak Tanggungan untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cedera janji.

Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan :

“Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cedera janji.”

2.1.6. Bahwa dengan demikian pernyataan PENGUGAT bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak jelas dan tidak berdasar.

2.1.7. Bahwa berdasarkan butir 2.1.1 hingga butir 2.1.6 di atas maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan PENGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk / NO).



2.2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

2.2.1. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan TERGUGAT I sebagaimana tersebut butir 2.1. di atas, maka dasar hukum (rechts grond) yang dijadikan dasar gugatan tidak jelas, sehingga dengan demikian gugatan menjadi tidak jelas / kabur (obscuur libel);

2.2.2. Bahwa berdasarkan butir 2.2.1. di atas, maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERGUGAT I dan menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (Niet Ontvenkelijk verklaard).

Berdasarkan dalil - dalil yang kami kemukakan di atas, maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERGUGAT I dan menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (Niet Ontvenkelijke verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia, di samping eksepsi-eksepsi di atas, TERGUGAT I dalam hal ini juga menyampaikan jawaban dalam pokok perkara atas gugatan.

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT I menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT terkecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas dalam jawaban dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa TERGUGAT I adalah kreditur yang beritikad baik dan perbuatan TERGUGAT I adalah bukan perbuatan melawan hukum



karena sudah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Mengenai hal ini, dapat dijelaskan sebagai berikut :

3.1 Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I adalah hubungan hukum hutang piutang sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit Nomor 0002120120924000007 tanggal 24 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gede Utama, SH, Notaris di Kota Mataram, dengan besar pokok pinjaman sebesar Rp. 550.000.000,00 (Lima ratus lima Puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu 180 (Seratus Delapan Puluh) bulan.

3.2 Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit kepada TERGUGAT, maka PENGUGAT selaku Debitur menyetujui untuk menyerahkan agunan berupa sebidang tanah beserta bangunan Ruko sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5038, yang terletak di Ampenan selatan, Surat Ukur No.2171/Ampenan selatan/2002 seluas 60 M2 yang diterbitkan pada tanggal 28 Februari 2012 saat itu atas nama Ong Ting Sin (24/09/1972).

3.3 Bahwa terhadap hubungan hutang-piutang tersebut butir 3.1. maka timbul hubungan kedua belah pihak yang mengikat (azas pacta sunt servanda), sehingga PENGUGAT selaku Debitur, mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran kredit sesuai dengan bunyi Pasal 8 dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati bunyinya sebagai berikut :

(1) Debitur wajib melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf i Perjanjian Kredit ini sampai dengan seluruh utang Debitur lunas.



3.4 Bahwa perbuatan perikatan sebagaimana dimaksud butir 3.1. s/d

3.3. di atas, dihadiri dan disepakati oleh dan atau antara para pihak yang terkait dalam perjanjian. Hal tersebut adalah sudah sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1233 KUHPerdara

Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang

Pasal 1338

Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Pasal 1320 KUHPerdara

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.

3.5 Berdasarkan hal tersebut bahwa dapat dinyatakan TERGUGAT I

merupakan Kreditur yang beritikad baik, dimana telah memenuhi kewajiban sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 0002120120924000007 tanggal 24 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gede Sutama, SH, Notaris di Kota Mataram.

3.6 Bahwa atas Agunan kredit yang diserahkan oleh PENGUGAT

selaku Debitur sebagaimana tersebut butir 3.2. di atas, telah dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/ Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 251 tertanggal 24 Oktober 2012 dihadapan Notaris/PPAT I Gede Sutama, SH, Notaris di Kota Mataram.



3.7 Bahwa dalam rangka menjamin pelunasan hutang dan agar PT.

Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk cq PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Mataram selaku kreditur mempunyai kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain serta pemenuhan asas Publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga, maka atas jaminan hutang piutang berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5038, yang terletak di Ampenan selatan, Surat Ukur No.2171/Ampenan selatan/2002 seluas 60 M2 yang diterbitkan pada tanggal 28 Februari 2012 saat itu atas nama Ong Ting Sin (24/09/1972), kemudian dilakukan pembebanan Hak Tanggungan dengan mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.137/2013 tertanggal 23 Januari 2013 di Kantor Badan Pertanahan Mataram, sehingga diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan No. 113/2013 tertanggal 27 mei 2013.

3.8 Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai berikut :

Pasal 1 ayat 1 :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Pasal 13 ayat 1 :

Halaman 19 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.



Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor

Pertanahan

Penjelasan Umum angka 3 C :

"Memenuhi asas publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan"

3.9 Bahwa kemudian PENGUGAT, tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sehingga terjadi tunggakan, sehingga Kredit atas nama PENGUGAT selaku Debitur masuk dalam kategori Kolektibilitas Macet.

3.10 Bahwa perbuatan PENGUGAT selaku Debitur, yang tidak membayar angsuran kreditnya seperti diatur di dalam Perjanjian Kredit sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyebutkan "Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu", dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (cidera janji/wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan membayar kerugian dimaksud.

3.11 Bahwa perbuatan PENGUGAT selaku Debitur sebagaimana tersebut butir 3.9. adalah perbuatan wanprestasi sesuai dengan ketentuan :

- Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan."



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 15 ayat 1 huruf a dan b Perjanjian Kredit Nomor 0000520150127000009 tanggal 30 Maret 2015 yang berbunyi:

(1) Tindakan Debitur yang mengakibatkan DEBITUR dinyatakan

wanprestasi, adalah sebagai berikut:

- a. DEBITUR tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarkan kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam Pasal 18 Pejanjian Kredit ini.
- b. Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran.
- c.

3.12 Bahwa atas tindakan PENGUGAT, dengan itikad tidak baik telah lalai dalam melakukan pembayaran angsuran kredit secara rutin sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

3.13 Bahwa kemudian TERGUGAT I dengan itikad baik telah melakukan penagihan dan penyelamatan kredit macet sesuai

ketentuan yang berlakudalam bentuk Surat Peringatan Penyelesaian Tunggakan Kredit, antara lain:

1. Surat Peringatan I No. 1661/Mtr.II/CCRD/X/2014 tertanggal 20 Oktober 2014,
2. Surat Peringatan II No. 110/Mtr.II/CCRD/X/2015 tertanggal 04 Februari 2015.
3. Surat Peringatan III No. 325/Mtr.II/CCRD/X/2015 tertanggal 03 Maret 2015.

sehingga dengan demikian telah sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

Halaman 21 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.

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)



"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan."

3.14 Bahwa PENGUGAT tidak pernah menanggapi dan mengindahkan Surat Peringatan yang telah dikirimkan oleh TERGUGAT I, sehingga PENGUGAT terbukti dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya kepada TERGUGAT I dengan mengajukan gugatan ini.

4. Bahwa dalil penggugat dalam butir 2 (dua) tidak benar dan mengada-ada.

4.1 Bahwa dalam dalil gugatan PENGUGAT bahwa yang bersangkutan telah membayar Rp.168.439.254,- (seratus enam puluh delapan juta empat ratus tiga puluh Sembilan ribu dua ratus lima puluh empat) adalah dalil yang diperoleh dari jawaban TERGUGAT I dalam perkara sebelumnya. Perkara No. No. 9/Pdt.G/2017/PN.MTR dalam penjelasan TERGUGAT I dalam eksepsinya.

4.2 Bahwa TERGUGAT I tidak membantah bahwa PENGUGAT telah melakukan pembayaran sejumlah yang di sebutkan dalam Poin 4.1 yang besarnya Rp.168.439.254,- (seratus enam puluh delapan juta empat ratus tiga puluh Sembilan ribu dua ratus lima puluh empat) dan ini telah sesuai dengan informasi TERGUGAT I dalam Perkara sebelumnya, Namun perlu kami sampaikan bahwa pembayaran yang dilakukan ini terdiri dari komposisi Pokok dan Bunga kredit.



4.3 Bahwa walaupun PENGUGAT telah melakukan pembayaran sejumlah tersebut di atas. PENGUGAT Tetap di sebut melakukan Wanprestasi karena tidak melakukan total pembayaran sebagai mana telah di sepakati, PENGUGAT juga tidak membayar pada waktu yang telah di tentukan, PENGUGAT juga dengan sengaja tidak membayar angsuran pada saat jatuh tempo pembayaran angsuran dan PENGUGAT dengan sengaja tidak mengindahkan surat Peringatan yang di sampaikan kepada yang bersangkutan.

5. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT butir 4 dan 5 adalah tidak benar dan sebuah kebohongan.

5.1 Bahwa dalam dalil gugatan PENGUGAT butir 4 dan 5, PENGUGAT mencoba mencari kesalahan serta membuat bias perkara dan membuat seolah-olah TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum.

5.2 Bahwa yang terjadi sebenarnya adalah PENGUGAT memang pernah menanggapi upaya penagihan yang dilakukan TERGUGAT I atas Surat Peringatan III No. 325/Mtr.II/CCRD/X/2015 tertanggal 03 Maret 2015, namun demikian PENGUGAT tetap tidak memiliki itikad baik untuk melakukan minimum pembayaran guna memperbaiki kualitas kredit, ataupun menetujui tawaran dari TERGUGAT I untuk dilakukan restrukturisasi kredit.

5.3 Bahwa tidak benar PENGUGAT mengalami penurunan kemampuan, hal ini mengingat berdasarkan hasil penilaian dilapangan terkait prospek usaha, TERGUGAT I menilai PENGUGAT masih menjalankan usahanya seperti biasa dan PENGUGAT dan PASANGAN juga masih memiliki penghasilan tetap, usaha lainnya serta aset bergerak maupun tidak bergerak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang seharusnya bisa menjadi sumber pengembalian apabila PENGGUGAT memiliki itikat baik untuk menyelesaikan kreditnya.

5.4 Bahwa tidak benar dalil PENGGUGAT bahwa TERGUGAT I tidak pernah mau di ajak bermusyawarah dalam penyelesaian masalah kredit. Namun yang benar adalah TERGUGAT I lah yang selalu berupaya menemui dan berusaha menawarkan solusi penyelesaian dalam kredit tersebut namun upaya TERGUGAT I tidak dianggapi dengan baik oleh PENGGUGAT.

5.5 Bahwa PENGGUGAT lah yang justru menganggap sepele dan acuh tak acuh karena merasa obyek agunan tidak laku terjual lelang pada lelang pertama dan lelang kedua. TERGUGAT I telah beritikad baik memberi kesempatan kepada PENGGUGAT ketika Lelang Pertama pada tanggal 12 Februari 2016 tidak laku terjual, dengan memberi kesempatan kepada PENGGUGAT sekitar 7 bulan untuk menyelesaikan kreditnya sebelum dilakukan lelang ulang kedua kalinya tanggal 30 September 2016. Namun demikian, PENGGUGAT justru merasa di atas angin dan justru tidak kooperatif ketika mengetahui bahwa obyek agunan miliknya tidak laku dijual walaupun telah dilakukan lelang sebanyak 2 (Dua) kali.

6. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT butir 6 dan 7 adalah tidak benar dan mengada-ada.

6.1 Bahwa TERGUGAT I telah melakukan upaya lelang melalui TERGUGAT III sebanyak 3 (Tiga) kali pelaksanaan lelang yaitu :

- Upaya Lelang Pertama (I) pada tanggal 12 Februari 2016
- Upaya Lelang Kedua (II) pada tanggal 30 September 2016
- Upaya Lelang Ketiga (III) pada tanggal 21 Desember 2016



6.2 Bahwa lelang agunan terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5038, yang terletak di Ampenan selatan, Surat Ukur No. 2171 / Ampenan Selatan / 2002 seluas 60 m² yang diterbitkan pada tanggal 28 Februari 2012 baru laku Lelang pada Lelang ke tiga (III) yang dilaksanakan pada tanggal 21 Desember 2016.

7. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT butir 8, 9, 10, 11 dan 12 adalah bukti ketidakpahaman PENGGUGAT mengenai Pemasangan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 di karenakan :

7.1 Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 berbunyi bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

7.2 Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan suatu perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996);



7.3 Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pendaftaran Tanah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA (Pasal 13 ayat (I), Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996);

7.4 Bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, dan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan
- tidak memuat kuasa substitusi;
- mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan;

7.5 Eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap. Eksekusi Hak Tanggungan dengan titel eksekutorial dapat dilakukan karena berdasarkan Pasal 14 ayat (2) UUHT, sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda atau alat bukti adanya Hak Tanggungan yang memuat irah-irah yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Dengan irah-irah tersebut, sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

7.6 Bahwa Jika tanahnya belum terdaftar, atau sudah bersertipikat tetapi belum didaftar atas nama pemberi HT sebagai pemegang hak baru, maka batas waktu pembuatan APHT nya 3 bulan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesudah diberikan. Hal ini mengingat dalam Pasal 15 ayat (4) UUHT menentukan bahwa "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan".

7.7 Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5038, yang terletak di Ampenan selatan, Surat Ukur No.2171/Ampenan selatan/2002 seluas 60 m² yang diterbitkan pada tanggal 28 Februari 2012 pada saat dilakukan pemasangan hak tanggungan masih atas nama Ong Ting Sin (24/09/1972) dan belum dilakukan balik nama ke atas nama APRILIANI.

7.8 Bahwa SKMHT Nomor 251 yang di buat di hadapan Notaris I Gede Utama., SH Notaris/PPAT di kota Mataram tanggal 24 Oktober 2012 secara formil adalah sah secara hukum karena masih dalam jangka waktu masa berlaku, dan dengan didaftarkannya Sertifikat Hak Tanggungan pada Tanggal 23 Januari 2013 di kantor Badan pertanahan Negara kota Mataram, maka secara formil hukum telah terpenuhinya segala persyaratan pendaftaran hak tanggungan.

7.9 Bahwa apabila pihak PENGGUGAT mempermasalahkan mengenai keabsahan produk BPN berupa sertifikat hak tanggungan, maka seharusnya gugatannya diajukan di Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), hal ini mengingat SHT merupakan produk dari Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, oleh karenanya pengujian keabsahan formalitas proses penerbitannya seharusnya diajukan di PTUN.

7.10 Bahwa namun demikian, yang pasti adalah secara hubungan hukum keperdataan, obyek perkara telah diperjanjikan secara

Halaman 27 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.

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)



husus untuk menjamin seluruh hutang dari PENGUGAT dan telah diperjanjikan pula bahwa atas obyek perkara akan dilakukan pengikatan dengan hak tanggungan guna menjamin pelunasan hutang kepada TERGUGAT I. Dengan demikian secara materil, adalah hak dari TERGUGAT I untuk melakukan eksekusi agunan terhadap obyek perkara ketika PENGUGAT wanprestasi melunasi seluruh hutangnya.

7.11 Bahwa berdasarkan butir 7.1 sampai dengan butir 7.10 diatas maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar gugatan PENGUGAT dinyatakan di tolak atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard).

8. Bahwa PENGUGAT tidak memahami dan tidak berdasar dalam mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena apa yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II dalam hal melakukan Eksekusi Hak tanggungan telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. (Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak Tanggungan)

8.1 Bahwa dalam Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 berbunyi "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

8.2 Bahwa lembaga yang berwenang melakukan pelaksanaan pelelangan umum adalah Kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sehingga sah menurut hukum apa yang di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lakukan oleh TERGUGAT I dalam upaya lelang yang di mohonkan kepada TERGUGAT II.

8.3 Bahwa selain ketentuan peraturan perundang-undangan, apabila TERGUGAT I sudah memenuhi syarat legalitas formal subjek dan objek lelang ke TERGUGAT II, maka Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya. Hal ini sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang bunyinya sebagai berikut:

"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".

8.4 Bahwa terhadap pelaksanaan lelang eksekusi akan dilakukan, TERGUGAT I juga tunduk dan patuh pada ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 04 tahun 1996 yaitu :

Pasal 6 UUHT yaitu :

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Pasal 20 ayat 1 UUHT yaitu :



Apabila Debitur cedera janji, maka "Obyek Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahulukan pada kreditur-kreditur lainnya", sehingga tepat apabila Debitur yang cedera janji maka Hak Tanggungan dilelang pada pelelangan umum.

8.5 Bahwa TERGUGAT I telah memenuhi ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu memproses permohonan kredit sesuai dengan prosedur/mechanisme yang berlaku dengan pengikatan jaminan menggunakan HAK TANGGUNGAN dimana dapat dipergunakan untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan kreditor yang diutamakan maka TERGUGAT I berhak menguasai objek sengketa dan melakukan pembinaan terhadap permohonan kredit PENGUGAT yang macet telah sesuai dengan prosedur/mechanisme yang berlaku.

8.6 Bahwa dengan demikian atas dasar hukum gugatan PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak jelas dan tidak berdasar dan justru PENGUGAT yang telah melakukan perbuatan wanprestasi.

8.7 Bahwa berdasarkan butir 8.1 sampai dengan butir 8.6 diatas maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar gugatan PENGUGAT dinyatakan di tolak atau setidaknya gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard).



9. Bahwa dapat senyata-nyatanya disimpulkan jika PENGUGAT lah yang secara hukum telah melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I sebagai Kreditur, sehingga sudah sepantasnya dan selayaknya TERGUGAT I sebagai Pemegang hak tanggungan melakukan upaya Eksekusi lelang melalui TERGUGAT II.

10. Bahwa dalil PENGUGAT dalam butir 8 yang menyatakan bahwa harga lelang tidak sesuai dengan harga asset yang sebenarnya yang di taksir oleh PENGUGAT secara sepihak senilai Rp. 910.000.000.000,- (Sembilan ratus sepuluh juta rupiah) tanpa dasar dan sumber penghitungan yang jelas, mengenai hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

10.1 Bahwa TERGUGAT I telah menggunakan dua jasa Apraisal /Kantor jasa Penilai public (KJPP) yang pertama adalah KJPP Kantor Jasa Penilai Publik KAMPIANUS ROMAN, SE, dengan Nomor laporan No. 1113/KJPP-KR-SMG/LPR-BRI-SMG/VIII/2015 dan Kantor Jasa Penilai Publik ASMAWI dan REKAN dengan Nomor 004/AA/LPSR-BTN/NTB/X/2016.

10.2 Bahwa terhadap objek agunan yang telah dilakukan Appraisal penilain agunan terdapat penurunan nilai taksiran harga karena objek agunan yang kurang terawat & terjadinya penurunan nilai taksiran harga di lokasi agunan karena lokasi yang saat ini tidak marketable lagi untuk usaha.

10.3 Bahwa TERGUGAT I telah melakukan upaya semaksimal mungkin untuk melakukan penjualan dengan harga tertinggi pada lelang pertama dan kedua, yaitu harga pasar wajar. Namun mengingat kondisi pasar dan agunan yang tidak juga ada peminat, maka sesuai ketentuan yang berlaku terkait



pelaksanaan lelang ulang, maka diperkenankan penurunan nilai limit lelang sampai dengan nilai likuiditas obyek lelang.

10.4 Bahwa mengingat pelelangan atas obyek PENGUGAT telah dilakukan untuk yang ke- 3 (tiga) kalinya, maka ditentukanlah harga Limit Lelang dengan mengacu pada nilai obyek lelang yaitu senilai Rp. 410.000.000,- (Empat ratus sepuluh juta rupiah).

11. Bahwa sebagaimana dalil-dalil tersebut di atas, terbukti bahwa gugatan PENGUGAT sangatlah tidak beralasan dan oleh karenanya TERGUGAT I mohon agar gugatan PENGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard).

B. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa segala dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi di atas, mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan gugatan dalam rekonvensi;
2. Bahwa TERGUGAT I dalam rekonvensi mohon disebut sebagai PENGUGAT REKONVENSI dan untuk selanjutnya PENGUGAT dalam rekonvensi ini mohon disebut TERGUGAT REKONVENSI;
3. Bahwa PENGUGAT REKONVENSI menolak seluruh dalil TERGUGAT REKONVENSI, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh PENGUGAT REKONVENSI ;
4. Bahwa perlu PENGUGAT REKONVENSI tegaskan kembali bahwa lelang agunan terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5038, yang terletak di Ampenan selatan, Surat Ukur No. 2171 / Ampenan Selatan / 2002 seluas 60 m² yang diterbitkan pada tanggal 28 Februari 2012 baru laku Lelang pada Lelang ketiga (III) yang dilaksanakan pada tanggal 21 Desember 2016.



5. Bahwa perlu PENGUGAT REKONVENSI sampaikan bahwa lelang ketiga (III) pada tanggal 21 Desember 2016 merupakan penjualan lelang agunan dibawah nilai pokok kredit. Dalam hal ini obyek lelang terjual dengan nilai jual lelang sebesar Rp. 410.000.000,- (Empat ratus sepuluh juta rupiah), yang mana nilai jual lelang tersebut tidak mencukupi untuk melunasi seluruh hutang dari TERGUGAT REKONVENSI, bahkan pokok kredit pun tidak tercover.

6. Bahwa oleh karena hasil penjualan obyek agunan lelang tersebut tidak mencakup seluruh hutang TERGUGAT REKONVENSI, bahkan termasuk pula tidak tercovernya sisa pokok kredit, maka dalam hal ini TERGUGAT REKONVENSI masih mempunyai sisa hutang terhadap PENGUGAT REKONVENSI yang dapat dirinci sebagai berikut :

✓ Sisa Pokok	: Rp. 128.420.355,-
✓ Bunga Berjalan	: Rp. 172.364.622,-
✓ Denda	: Rp. 24,310,407,- +
✓ TOTAL	: Rp. 325.095.384,-

7. Bahwa atas kerugian materiil sebesar Rp. 325.095.384,- tersebut, maka sangatlah beralasan PENGUGAT REKONVENSI memohon agar majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar seluruh kerugian materiil tersebut.

8. Bahwa guna menjamin pembayaran TERGUGAT REKONVENSI atas pembayaran kerugian materiil sebesar Rp. 325.095.384,- mohon kepada majelis hakim agar dapat meletakkan sita jaminan terhadap aset TERGUGAT REKONVENSI yaitu Rumah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang terletak di Jl. Adi Sucipto Perum Griya Pesona Rinjani K2 Ampenan Kota Mataram Provinsi Nusa Tenggara Barat.

9. Bahwa mengingat baik gugatan dalam konvensi maupun gugatan dalam rekonvensi sesungguhnya di akibatkan oleh tindakan PENGUGAT / TERGUGAT REKONVENSI, maka cukup beralasan hukum bila majelis hakim menghukum PENGUGAT / TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

10. Bahwa apabila TERGUGAT REKONVENSI mengalami keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka kami mohon agar TERGUGAT REKONVENSI dihukum untuk membayar uang denda setiap hari keterlambatannya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)/ hari;

11. Bahwa mengingat Gugatan Rekonvensi ini cukup beralasan dan adalah pasti karena didukung dengan alat bukti yang kuat serta untuk mitigasi kerugian bagi PENGUGAT REKONVENSI, kiranya Majelis Hakim yang Mulia berkenaan pula putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorrad) walaupun ada verzet, banding maupun kasasi dari PENGUGAT REKONVENSI;

PRIMER

A. DALAM KONVENSI

I. Dalam Eksepsi

- Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat di terima NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard).

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit Nomor 0002120120924000007 tanggal 24 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gede Utama, SH, Notaris di Kota Mataram;
3. Menyatakan sah dan berharga SKMHT Nomor 251 yang di buat di hadapan Notaris I Gede Utama., SH Notaris/PPAT di kota Mataram tanggal 24 Oktober 2012;
4. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.137/2013 tertanggal 23 Januari 2013 yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 113/2013 tertanggal 27 Januari 2013 adalah sah secara hukum dan memiliki kekuatan mengikat, sehingga PENGUGAT REKONVENSI adalah Kreditur Preference;
5. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ke-3 (tiga) yang dilaksanakan pada tanggal 21 Desember 2016 atas obyek agunan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5038, yang terletak di Ampenan selatan, Surat Ukur No.2171/Ampenan selatan/2002 seluas 60 M2 yang diterbitkan pada tanggal 28 Februari 2012;
6. Menyatakan bahwa tindakan TERGUGAT I melakukan eksekusi lelang hak tanggungan atas obyek agunan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5038, yang terletak di Ampenan selatan, Surat Ukur No.2171/Ampenan selatan/2002 seluas 60 m² yang diterbitkan pada tanggal 28 Februari 2012 bukanlah perbuatan melawan hukum;

B. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya;

Halaman 35 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.

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)



2. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar kerugian materiil berupa sisa hutang/KREDIT dengan perincian sebagai berikut :

✓ Sisa Pokok	: Rp. 128.420.355,-
✓ Bunga Berjalan	: Rp. 172.364.622,-
✓ Denda	: Rp. 24,310,407,- +
✓ TOTAL	: Rp. 325.095.384,-

3. Meletakkan sita jaminan (Coservatoir Beslaag) terhadap aset TERGUGAT REKONVENSI yaitu Rumah dan bangunan yang terletak di Jl. Adi Sucipto Perum Griya Pesona Rinjani K2 Ampenan Kota Mataram Provinsi Nusa Tenggara Barat.

4. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGUGAT REKONVENSI mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

5. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya perlawanan verzet, banding, atau kasasi (uit voerbaar bij voorad)

C. DALAM KONVENSI REKONVENSI

- ✓ Menghukum penggugat untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, TERGUGAT I / PENGUGAT REKONVENSI mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT II

Dalam rangka terjadinya pengikatan Kredit dalam bentuk KPR pada Bank BTN, selaku Terguat telah melaksanakan pengikatan :

1. Perjanjian KPR;
2. Akta Jual Beli PPAT;
3. Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT);
4. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);

Bahwa semua proses saya lakukan dengan prosedur yang benar dengan mengacu pada Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

Yaitu sesuai dengan Pasal 15 ayat 4 Undang-undang Republik Indonesia tahun 1996 yang berbunyi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan;

Dan penjelasan Pasal 15 ayat 4 berbunyi tanah yang belum terdaftar adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (3) batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah didaftar pada ayat (3), mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana ditentukan dalam pasal 10 ayat (3) yang terlebih dahulu harus dilengkapi persyaratannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diserahkannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari kantor pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertifikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan waris dan surat pembagian waris.

Ketentuan pada ayat ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertifikat, tetapi belum didaftar atas nama Pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

Berdasarkan SKMHT berlaku masanya ada 3 yaitu :

1. Fasilitas-fasilitas kredit yang ditentukan oleh pemerintah seperti kredit usaha kecil menengah (KUR UKM) SKMHT berlaku terus-menerus sampai dipasang APHT;
2. Fasilitas KPR/sertifikat yang belum atas nama Pemberi Hak Tanggungan, SKMHT berlaku selama 3 (tiga) bulan;
3. SKMHT yang hanya berlaku selama 1 (satu) bulan selain dengan ketentuan tersebut diatas;

Maka dengan demikian SKMHT yang berkaitan dengan gugatan tergugat tetap berlaku karena sudah sesuai dengan prosedur dan undang-undang maka SKMHT tetap berlaku dan tidak cacat hukum seperti yang dimaksud oleh Penggugat, karena SKMHT tersebut tidak melewati batas 3 (tiga) bulan sesuai yang diamanatkan oleh Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan eksepsi dan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 38 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.

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)



EKSEPSI dan JAWABAN TERGUGAT III

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Bahwa Gugatan Penggugat Error In Persona

2. Bahwa dalam pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5038 atas nama Apriliani (selanjutnya disebut objek sengketa) yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya, Penjual (dalam hal ini PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Mataram (Tergugat I) telah membuat Surat Pernyataan Nomor 2061/S/RAS/KC.Mataram/XI/2016 tanggal 17 November 2016 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Mataram (Tergugat I) selaku Kreditur (Penjual) bertanggung jawab sepenuhnya atas dilaksanakannya lelang objek sengketa a quo dan membebaskan KPKNL Mataram apabila dikemudian hari terjadi gugatan/tuntutan perdata maupun tuntutan pidana sebagai akibat dari pelaksanaan lelang objek sengketa a quo.
3. Bahwa ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 27/2016) juga telah menyatakan:
ayat (2) "Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual."
ayat (3) "Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)."



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Mataram (Tergugat III) jelas-jelas telah salah alamat (error in persona).
5. Bahwa selain itu, dalam pelaksanaan lelang objek sengketa a quo Tergugat III hanya bertindak sebagai perantara lelang sebagaimana kewajiban hukum Tergugat III yang telah ditentukan dalam ketentuan hukum yang berlaku (Pasal 7 Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Pasal 13 PMK 27/2016.
6. Bahwa Pasal 7 Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) menyatakan, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya".
7. Bahwa selanjutnya Pasal 13 PMK 27/2016 menyatakan, "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 Subjek dan Objek Lelang".
8. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum tersebut Tergugat III tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Mataram (Tergugat I), sehingga gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III atas dilaksanakannya lelang objek sengketa a quo jelas-jelas telah salah alamat (error in persona).
9. Bahwa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/RUP/1958 tanggal 13 Desember 1958 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971

Halaman 40 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.

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)



pada pokoknya juga telah menyatakan bahwa syarat mutlak untuk menggugat suatu pihak harus dikarenakan adanya perselisihan hukum antara pihak yang berperkara dan adanya hubungan hukum antara pihak yang menggugat dan digugat terkait dengan objek yang dipersengketakan.

10. Bahwa di dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya hanya mempermasalahkan mengenai perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I dan pengikatan Hak Tanggungan atas objek sengketa a quo yang nyata-nyata tidak ada kaitannya dengan Tergugat III, sehingga antara Penggugat dengan Tergugat III jelas-jelas tidak ada hubungan hukum dan perselisihan sama sekali. Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Mataram (Tergugat III) jelas-jelas telah salah alamat (error in persona).

DALAM POKOK PERKARA

11. Bahwa terhadap apa yang diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap telah termasuk ke dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Lelang Objek Sengketa A Quo Telah Sah Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku Dan Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

12. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek sengketa a quo tidak sah dan cacat hukum serta merupakan perbuatan melawan hukum.
13. Bahwa lelang objek sengketa a quo nyata-nyata telah sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum, karena dalam pelaksanaan lelang objek sengketa a quo sama sekali tidak terdapat unsur-unsur perbuatan melawan hukum



sebagaimana yang telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

14. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perbuatan melawan hukum terdiri dari unsur-unsur:

- a. bertentangan dengan hukum;
- b. adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- c. adanya kerugian bagi korban; dan
- d. adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

15. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, unsur perbuatan melawan hukum yang paling utama adalah perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum.

16. Bahwa lelang objek sengketa a quo nyata-nyata tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, namun justru telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- a) Bahwa objek sengketa a quo merupakan barang jaminan utang Penggugat kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Mataram (Tergugat I) yang telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 0002120120924000007 tanggal 24 Oktober 2012, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 137/2013 tanggal 23 Januari 2013, dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1113/2013 tanggal 27 Mei 2013.
- b) Bahwa sesuai dengan Daftar Nama Debitur Telah Wanprestasi tanggal 17 November 2016, Perincian Hutang a.n. Debitur Apriliani tanggal 17 November 2016, Surat Peringatan I Nomor 1661/Mtr.II/CCRD/X/2014 tanggal 20 Oktober 2014, Surat Peringatan II Nomor 110/S/Mtr.II/CCRD/II/2015 tanggal 4 Februari 2015, Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peringatan III Nomor 325/S/Mtr.II/CCRD/III/2015 tanggal 3 Maret 2016, dan Surat Nomor 1163/S/Mtr.II/AMD/VII/2015 hal Pemberitahuan Penyerahan ke Kantor Lelang, Penggugat selaku Debitur telah dinyatakan wanprestasi oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Mataram (Tergugat I) selaku Kreditur.

- c) Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) menyatakan, "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."
- d) Bahwa selanjutnya Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan menyatakan:
- ayat (2) "Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa."
- ayat (3) "Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."
- e) Bahwa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, dikarenakan Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi, maka objek sengketa a quo yang merupakan barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I yang telah diikat dengan Hak Tanggungan dilelang oleh Tergugat I dengan melalui perantaraan Tergugat III.

Halaman 43 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f) Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan/permintaan dilaksanakannya lelang objek sengketa a quo dengan Surat Nomor 2061/S/RAS/KC.MATARAM/XI/2016 tanggal 17 November 2016 perihal Permohonan Lelang.
- g) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Pasal 13 PMK 27/2016, Tergugat III tidak boleh menolak permohonan lelang objek sengketa a quo. Sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 24 PMK 27/2016, Tergugat III menyampaikan penetapan jadwal pelaksanaan lelang objek sengketa a quo kepada Tergugat I dengan Surat Nomor S-227/WKN.14/KNL.03/2016 tanggal 18 November 2016.
- h) Bahwa Tergugat I selaku Penjual telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang objek sengketa a quo kepada Debitur/Tereksekusi (dalam hal ini Penggugat) melalui Surat Nomor 2195/S/RAS/KCMATARAM/XII/2016 tanggal 7 Desember 2016 hal Pemberitahuan PeklaksanaanLelang.
- i) Bahwa selanjutnya pelaksanaan lelang objek sengketa a quo telah terlebih dahulu dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Mataram Nomor 64/2016 tanggal 9 Desember 2016.
- j) Bahwa lelang objek sengketa a quo juga telah diumumkan terlebih dahulu oleh Penjual (Tergugat I) melalui Tempelan/Selebaran tanggal 22 November 2016 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Suara NTB tanggal 7 Desember 2016 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

Halaman 44 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.

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)



k) Bahwa selanjutnya Pejabat Lelang telah membuatkan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 610/2016 tanggal 21 Desember 2016 atas pelaksanaan lelang objek sengketa a quo.

17. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut di atas telah terbukti bahwa lelang objek sengketa a quo telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga lelang objek sengketa a quo nyata-nyata sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

18. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil pada angka 8 sampai dengan angka 14 gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang digunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai dasar dilaksanakannya lelang objek sengketa a quo sudah daluwarsa karena melewati batas waktu yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) UU Hak Tanggungan.

19. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat keliru dan hanya mengada-ada, karena pada ketentuan Pasal 15 ayat (5) UU Hak Tanggungan dan Penjelasannya telah dinyatakan bahwa batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UU Hak Tanggungan tidak berlaku bagi kredit tertentu yang antara lain Kredit Pemilikan Rumah.

20. Bahwa ketentuan Pasal 15 ayat (5) UU Hak Tanggungan berbunyi, "Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan



diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

21. Bahwa selanjutnya Penjelasan Pasal 15 ayat (5) UU Hak Tanggungan tersebut menyatakan, “Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk jenis kredit tertentu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.”

22. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 0002120120924000007 tanggal 24 Oktober 2012, kredit Penggugat kepada Tergugat I nyata-nyata merupakan Kredit Pemilikan Rumah, sehingga batas waktu berlakunya SKMHT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UU Hak Tanggungan nyata-nyata tidak berlaku bagi SKMHT objek sengketa a quo. Oleh karena itu, dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa SKMHT yang digunakan dalam pembuatan APHT sebagai dasar dilaksanakannya lelang objek sengketa a quo sudah daluwarsa karena melewati batas waktu yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) UU Hak Tanggungan nyata-nyata tidak berdasar hukum sama sekali;

Penetapan Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Lelang Objek Sengketa A Quo Telah Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku Dan Merupakan Tanggung Jawab Penjual (Tergugat I)



23. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat yang terkait dengan penetapan Nilai Limit dalam pelaksanaan lelang objek sengketa a quo.
24. Bahwa Nilai Limit dalam pelaksanaan lelang objek sengketa a quo ditetapkan oleh Penjual (dalam hal ini Tergugat I) dan sepenuhnya merupakan tanggung jawab Penjual, sebagaimana ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK 27/2016 yang menyatakan, "Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual".
25. Bahwa selain itu, Nilai Limit dalam pelaksanaan lelang objek sengketa a quo yang ditetapkan dan disampaikan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Mataram (Tergugat I) kepada Tergugat III sebagaimana yang terdapat dalam Lampiran Surat Permohonan Lelang Nomor 2061/S/RAS/KC.MATARAM/XI/2016 tanggal 17 November 2016 hal Permohonan Lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
26. Bahwa ketentuan Pasal 44 PMK 27/2016 menyatakan,
- ayat (1) "Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
- a. penilaian oleh Penilai; atau
 - b. penaksiran oleh Penaksir."
- ayat (2) "Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya."
- ayat (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."



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (4) "Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II."

27. Bahwa Nilai Limit objek sengketa a quo yang ditetapkan Tergugat I sebesar Rp410.000.000 (empat ratus sepuluh juta rupiah) tersebut telah didasarkan atas Laporan Penilaian oleh Penilai Publik pada Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Asmawi dan Rekan Nomor 004/AA/LSPR-BTN/NTB/X/2016 tanggal 27 Oktober 2016.

28. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut, penetapan Nilai Limit dalam pelaksanaan lelang objek sengketa a quo yang merupakan tanggung jawab Penjual tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga seluruh dalil Penggugat terkait dengan penetapan Nilai Limit objek sengketa a quo sudah sepatutnya ditolak.

Tuntutan Ganti Kerugian Kepada Tergugat III Tidak Beralasan Hukum

29. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil pada posita dan petitum gugatan Penggugat yang menuntut ganti kerugian kepada Tergugat III. Bahwa tuntutan ganti kerugian Penggugat kepada Tergugat III tersebut sama sekali tidak beralasan hukum.

30. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, ganti kerugian hanya dapat dimintakan sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak yang diminta untuk membayar ganti kerugian tersebut.

31. Bahwa sebagaimana telah Tergugat III kemukakan di atas dengan berdasarkan pada fakta-fakta dan ketentuan hukum yang ada, lelang objek sengketa a quo jelas-jelas bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum sama sekali. Oleh karena itu, tuntutan ganti kerugian yang dimintakan

Halaman 48 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.

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

Penggugat kepada Tergugat III jelas-jelas tidak beralasan hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolaknya.

32. Bahwa selain itu, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (Putusan Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan Putusan Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988) telah menyatakan, "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna".

33. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat kepada Tergugat III tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas sebagaimana yang disyaratkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan Putusan Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 tersebut. Oleh karena itu, sudah sepatutnya tuntutan ganti kerugian Penggugat ditolak seluruhnya.

Maka : berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV telah mengajukan jawaban dan Gugatan Rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN DALAM KONPENSASI dan GUGATAN REKONPENSASI

TERGUGAT IV

TERGUGAT IV menolak dan menyangkal seluruh dalil dan hal-hal lain yang diajukan PENGGUGAT dalam gugatannya ini kecuali apa yang secara tegas dan jelas diakui oleh TERGUGAT IV.

I. DALAM KONPENSASI

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT IV menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT.
2. Bahwa lelang yang diikuti oleh TERGUGAT IV adalah sah dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Lelang (vendu Reglement), Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, Jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 Jo. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang. Selain itu berdasarkan Rumusan Pleno Kamar Perdata dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa :
 - "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)"



- "Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak"

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka dalil gugatan PENGUGAT pada butir 25 adalah tidak benar.

3. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT butir 26 dan 27 adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo.

4. Bahwa dalil PENGUGAT butir 28 adalah tidak benar yang sebenarnya terjadi adalah PENGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tetap menempati dan menguasai Objek Lelang yang telah dibeli dan sah menjadi milik TERGUGAT IV, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang KPKNL Nomor : 610/2016 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 85 atas nama Kopkar PT PLN (Persero) Wilayah NTB Mataram.

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi :

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

Bahwa sesuai ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu Perbuatan Melawan Hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- Adanya suatu perbuatan
- Perbuatan tersebut melawan hukum

Bahwa PENGUGAT hingga saat ini masih menempati dan menguasai Objek Lelang yang telah dibeli dan sah menjadi milik TERGUGAT IV berdasarkan Kutipan Risalah Lelang KPKNL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 610/2016 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 85
atas nama Kopkar PT PLN (Persero) Wilayah NTB Mataram.

- Adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian

Bahwa dengan digugatnya TERGUGAT IV oleh PENGGUGAT maka TERGUGAT IV mengalami kerugian material dan immaterial.

Nama baik TERGUGAT IV menjadi tercemar dan pekerjaan pengurus untuk menjalankan usaha Koperasi dan melayani anggota Koperasi menjadi terganggu dan disamping itu TERGUGAT IV telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran.

Berdasarkan hal tersebut diatas, sudah jelas bahwa PENGGUGAT lah yang sebenarnya melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menimbulkan Kerugian yang diderita oleh pihak TERGUGAT IV.

5. Bahwa akibat penguasaan secara tidak sah tersebut telah menimbulkan kerugian yang sangat besar yang diderita oleh TERGUGAT IV.

II. DALAM REKONVENSI

Bahwa TERGUGAT IV sekarang dalam kedudukannya selaku PENGGUGAT REKONVENSI akan mengajukan Gugatan REKONVENSI terhadap PENGGUGAT dalam kedudukannya sekarang selaku TERGUGAT REKONVENSI.

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam KONVENSI tersebut di atas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam REKONVENSI ini.
2. Bahwa telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 85 atas nama Kopkar PT PLN (Persero) Wilayah NTB, sehingga objek sengketa telah sah menjadi milik TERGUGAT IV.

Halaman 52 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.

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)



3. Bahwa dengan digugatnya PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT IV oleh TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT maka PENGGUGAT REKONVENSI/ TERGUGAT IV mengalami kerugian material dan immaterial. Nama baik PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT IV menjadi tercemar dan pekerjaan pengurus untuk menjalankan usaha Koperasi dan melayani anggota Koperasi menjadi terganggu dan disamping itu PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT IV telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran.

4. Bahwa jika diperinci kerugian PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT IV tersebut dalam butir 3 adalah sebagai berikut :

4.1 Kerugian material senilai Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Membayar beban bunga bank senilai Rp. 65.000.000,-
- Membayar Pajak dan biaya administrasi senilai Rp. 35.000.000,-
- Biaya Konsultasi dan pendampingan hukum senilai Rp. 150.000.000,-
- Kerugian yang telah dan akan diderita akibat tidak dapat menempati objek sengketa untuk tempat usaha senilai Rp. 1.550.000.000,-

4.2 Kerugian imaterial: berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT IV sebagai pengurus Koperasi Karyawan PT PLN (Persero) Wilayah Nusa Tenggara Barat dan kalau kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PENGGUGAT

REKONVENS/TERGUGAT IV mohon dengan hormat kiranya Majelis

Hakim Pengadilan Negeri Mataram memberikan putusan sebagai

berikut :

I. DALAM KONVENS

Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvenkelijklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menerima Jawaban TERGUGAT IV seluruhnya.
3. Menyatakan sah secara hukum proses lelang atas objek berupa sebidang tanah luas 60 m² beserta bangunan yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 85 atas nama Kopkar PT PLN (Persero) Wilayah NTB yang terletak di Jalan Industri Komplek Pertokoan Taman Kapitan No. 03, Kelurahan Ampenan Selatan, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram pada tanggal 21 Desember 2016.
4. Menyatakan sah Kutipan Risalah Lelang KPKNL Mataram Nomor 610/2016.
5. Memerintahkan PENGGUGAT untuk meninggalkan objek sengketa yaitu sebidang tanah luas 60 m² beserta bangunan yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 85 atas nama Kopkar PT PLN (Persero) Wilayah NTB Mataram terletak di Jalan Industri Komplek Pertokoan Taman Kapitan No. 03, Kelurahan Ampenan Selatan, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram.
6. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.

Halaman 54 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.

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)



7. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya perlawanan verzet, banding, atau kasasi (uit voerbaar bij voorrad).

III. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT REKONVENSI seluruhnya.
2. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar kerugian yang diderita oleh PENGUGAT REKONVENSI senilai sebagai berikut :

1.1 Kerugian material senilai Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Membayar beban bunga bank senilai Rp. 65.000.000,-
- Membayar Pajak dan biaya administrasi senilai Rp. 35.000.000,-
- Biaya Konsultasi dan pendampingan hukum senilai Rp. 150.000.000,-
- Kerugian yang telah dan akan diderita akibat tidak dapat menempati objek sengketa untuk tempat usaha senilai Rp. 1.550.000.000,-

1.2 Kerugian immaterial berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas PENGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT IV sebagai pengurus Koperasi Karyawan PT PLN (Persero) Wilayah Nusa Tenggara Barat dan tersitanya waktu untuk mengurus perkara, sehingga tidak dapat melaksanakan pekerjaan, kalau kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

3. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI/PENGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 25.000.000,- (dua



puluh lima juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat II Tergugat III, jawaban Para Tergugat dalam konpensasi dan Gugatan Rekonpensasi dari Tergugat I dan Tergugat IV tersebut, Penggugat Dalam Konpensasi/Tergugat Dalam Rekonpensasi telah mengajukan **Jawaban dalam Eksepsi, Replik dalam Konpensasi dan jawaban Dalam Rekonpensasi** pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Bahwa PENGGUGAT tetap dengan dalil Gugatan semula dan menolak semua alasan-alasan yang dikemukakan oleh PARA TERGUGAT kecuali hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya.

Segala yang disampaikan dalam gugatan mohon dianggap terulang dalam eksepsi ini.

1.1 TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL)

1. Bahwa jawaban dan Eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT III mengenai gugatan PENGGUGAT kabur haruslah dikesampingkan karena baik Subyek Hukum, Obyek Hukum, Pokok Perkara maupun Dasar Gugatan sudah sangat rinci dan gamblang dimana satu sama lain saling memiliki kejelasan hubungan Hukum dan hal tersebut tersaji jelas dalam surat gugatan PENGGUGAT.
2. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT III menyampaikan tentang gugatan PENGGUGAT tidak berdasarkan Hukum adalah sangat keliru, justru dikarenakan adanya Dasar Hukum dan Alasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum yang sangat kuat maka sebagai Warga Negara yang baik PENGUGAT mengajukan GUGATAN ini.

Dasar Hukum Gugatan PENGUGAT adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT I telah terikat Perjanjian Kredit Nomor 0002120120924000007 tertanggal 24 Oktober 2012, di hadapan TERGUGAT II, dengan terjadinya perjanjian Kredit antara PENGUGAT dan TERGUGAT I maka lahirlah sebuah Hubungan Hukum yang menjadi Dasar Hukum yaitu "Hukum Perjanjian"
- b. Bahwa di dalam perjanjian tersebut berlakulah asas hukum PACTA SUNCTSERVANDA sebagaimana terdapat dalam pasal 1338 KUHperdata "Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang – Undang bagi mereka yang membuatnya"
- c. Bahwa sebagaimana pasal 1320 KUH perdata perikatan dinyatakan sah apabila terpenuhi unsur :
 - ❖ Sepakat
 - ❖ Cakap menurut hukum
 - ❖ Suatu hal tertentu
 - ❖ Causa halal
- d. Bahwa atas semua hal tersebut terkait dengan kesepakatan sudah terpenuhi sehingga mengikat para pihak yang membuat, akan tetapi terkait dengan kausa halal, harus memenuhi segala unsur formil dan materiil terjadinya perjanjian. Karena perjanjian pokok atas hubungan hukum ini mengikatkan diri dalam ketentuan sebagaimana Undang-undang nomor 4 tahun 1996, tentang hak tanggungan maka sudah selayaknya dan semestinya jika seluruh proses ini mengikuti ketentuan

Halaman 57 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.



sebagaimana diatur dalam undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang UUHT

- e. Bahwa perjanjian tersebut adalah Hukum yang harus dilaksanakan dengan itikad baik, dan TERGUGAT I bersama TERGUGAT III dan TERGUGAT IV terbukti telah beritikad tidak baik dengan menjual/melakukan serangkaian proses lelang atas asset milik PENGGUGAT tanpa melalui KEPANITERAAN PENGADILAN NEGERI MATARAM sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian.
- f. Bahwa dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut di atas secara nyata telah menimbulkan kerugian yang dalam terhadap PENGGUGAT, maka atas segala kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT berlakulah pasal 1365 KUHperdata yang menyatakan "Tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"

1.2 TENTANG GUGATAN ERROR IN PERSONA

- Bahwa gugatan penggugat telah jelas, dan tidak salah dalam menepatkan posisi hukum penggugat, para tergugat dan turut tergugat dalam perkara Aquo.
- Bahwa terkait dengan eksepsi dari tergugat III yang pada intinya meminta agar tergugat III dibebaskan dalam perkara aquo, menurut penggugat hal ini sangat tidak relevan, karena terjadinya peristiwa perbuatan melawan hukum ini terjadi karena perbuatan tergugat III.



- Bahwa dalam perkara Aquo telah jelas terang posisi dan kedudukan hukum tergugat III yang telah merugikan penggugat.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka sudah selayaknya jika eksepsi tersebut haruslah ditolak atau dikesampingkan karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, TERGUGAT III masih punya hubungan hukum yang erat karena penjualan jaminan milik PENGGUGAT oleh TERGUGAT I yang difasilitasi oleh TERGUGAT II dilakukan dengan cara melawan hukum karena tidak melalui PENGADILAN NEGERI MATARAM sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit 0002120120924000007 tertanggal 24 Oktober 12, di hadapan TERGUGAT II antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, apalagi atas objek tersebut dijual dengan harga jauh dari harga sesungguhnya. Hal ini secara nyata telah membuat PENGGUGAT mengalami kerugian, maka asas Causalitas Hukum (sebab-akibat) menjadi berlaku.

Dari uraian di atas sudah sangat jelas bahwa Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang memiliki Dasar Hukum dan Alasan Hukum yang tidak terbantahkan lagi, sehingga gugatan PENGGUGAT bukanlah Gugatan yang Kabur tanpa dasar hukum (OBSCUR LIBEL) sebagaimana yang disampaikan pada dalil Eksepsi TERGUGAT I dan oleh karenanya Eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT III sudah seharusnya untuk ditolak atau dikesampingkan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa PENGGUGAT tetap dengan dalil gugatan semula dan menolak semua alasan-alasan yang dikemukakan oleh PARA TERGUGAT dalam jawaban dan Eksepsinya, kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa segala yang terurai dalam Gugatan mohon dianggap terulang dalam replik ini.
3. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan pada Replik dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Replik dalam Pokok Perkara ini.
4. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT sudah benar dan jelas menguraikan mengenai hubungan hukum antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT.
5. Bahwa Jawaban TERGUGAT I dalam Pokok Perkara angka 5 (halaman 10-11) yang pada bagian akhir mengatakan tidak dalil gugatan PENGGUGAT adalah tidak benar dan mengada-ada adalah dalil yang mengada ada tapi justru malah semakin jelas dan nyata kalau TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan hukum dengan menguraikan UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA PASAL 1365 KUHperdata, berikut unsur-unsur PMH yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT :
 - 5.1.ADA SUATU PERBUATAN, bahwa jelas ada Perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, yaitu menjual objek milik PENGGUGAT melalui TERGUGAT III.
 - 5.2.PERBUATAN ITU MELAWAN HUKUM, Bahwa Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT III jelas memenuhi unsur Melawan Hukum karena:
 - 5.2.1. TERGUGAT I telah menjual tanpa melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram, padahal sudah diatur secara tegas dan jelas dalam pasal 26 Perjanjian Kredit nomor 0002120120924000007 tertanggal 24 Oktober 12, di hadapan TERGUGAT II dimana berlaku asas pacta suntservanda bahwa "Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang–Undang bagi mereka yang membuatnya.

Halaman 60 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.

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)



5.2.2. Dasar penjualan adalah adanya sertifikat hak tanggunga yang diterbitkan dengan melawan hukum. Melawan hukum disebabkan :

5.2.3. Bahwa SHM tersebut kami lakukan jual beli dengan Ong Ting Sin pada tanggal 24 Oktober 2012, sebagaimana akta Jual beli nomor 1536/2012 di PPAT I Gede Utama. (TERGUGAT II)

5.2.4. Bahwa Jual beli tersebut terbit Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana akta nomor 251 di hadapan TERGUGAT II pada tanggal 24 Oktober 2012. Bahwa atas SKMHT tersebut kemudian dibuat APHT pada tanggal 23 Januari 2013, dan didaftarkan ke Badan pertanahan nasional untuk dicatatkan hak tanggungan pada tanggal 27 Mei 2013. Sehingga masa SKMHT telah kadaluarsa. PROSES INI TELAH DIAKUI SECARA JELAS DAN TEGAS OLEH TERGUGAT I DAN TERGUGAT III

5.2.5. Pasal 15 (3) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan "Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya I (satu) bulan sesudah diberikan"

5.2.6. Pasal 15 (6) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan " Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum"



5.2.7. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 2 diatas, APHT dibuat 3 bulan setelah ditandatangani SKMHT, jadi SKMHT sebagaimana tersebut diatas telah KADALUARSA, sehingga BATAL DEMI HUKUM.

5.2.8. Bahwa uraian TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang menyatakan bahwa kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I adalah kredit khusus sebagaimana uraian dalam pokok perkara nomor 16 s.d 19, yang mendalilkan ketentuan tentang pasal 15 (5) UU nomor 4 tahun 1996, yang menyatakan "Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang beraku." Serta penjelas atas pasal 15 yang menyatakan "Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk jenis kredit tertentu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait".



ATAS JAWABAN TERGUGAT I dan TERGUGAT III
TERSEBUT DALAM PENGGUGAT SAMPAIKAN BANTAHAN
SEBAGAI BERIKUT :

Berdasar Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan
Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak
Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu
sebagaimana :

Pasal 1

“ Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang
diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit
Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat
Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir
tanggal 29 Mei 1993 tersebut di bawah ini berlaku
sampai saat ini berakhirnya masa berlakunya perjanjian
pokok yang bersangkutan :

ayat 2. Kredit Pemilikan Rumah yang diadakan untuk
pengadaan perumahan, yaitu :

- a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah
inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas
tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi)
dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh
meter persegi);

Pasal 2

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberi
kan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit di bawah
ini dengan obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah
yang pensertifikatannya sedang dalam pengurusan, berlaku



sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya Sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan :

2. Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam golongan Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 yang tidak termasuk jenis kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2, yaitu kredit yang diberikan untuk pemilikan rumah toko (ruko) oleh usaha kecil dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan rumah dan took tersebut masing-masing tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi) dengan plafond tidak melebihi Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit tersebut.

Dari uraian tersebut dapat PENGUGAT jelaskan bahwa berdasarkan pasal 1 Perjanjian Kredit nomor 0002120120924000007 tertanggal 24 Oktober 12, di hadapan tergugat II, dinyatakan bahwa :

Ketentua-ketentuan pokok pernjanjian kredit ini meliputi sebagai berikut :

Jumlah pokok kredit (Rp) : Rp 550.000.000,00

Jenis kredit : kredit ruko Btn > 300 JT

Penggunaan Kredit : Pembelian Rumah

Luas bangunan/ Tanah : 120M2/ 60M2

Dst...



Dari uraian diatas, jelas dan tegas bahwa Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu, Kredit PENGUGAT Bukan Termasuk Kredit Tertentu Yang Disyaratkan Oleh Peraturan Tersebut. SKMHT SEBAGAIMANA AKTA NOMOR 251 DI HADAPAN TERGUGAT II PADA TANGGAL 24 OKTOBER 2012 TETAP BATAL DEMI HUKUM

5.2.9. Bahwa uraian TERGUGAT I sebagaimana angka 7 pada pokok perkara yang pada pokoknya tercermin pada angka 7.7 yang menyatakan bahwa "jika tanahnya belum terdaftar, atau sudah bersertifikat tetapi belum didaftar atas nama pemberi HT sebagai pemegang hak baru, maka batas waktu pembuatan APHTnya 3 bulan sesudah diberikan. Hal ini mengingat pasal 14 (4) UUHT menentukan bahwa Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib di ikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambatl-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

ATAS JAWABAN TERGUGAT I TERSEBUT DALAM PENGUGAT SAMPAIKAN BANTAHAN SEBAGAI BERIKUT:

1. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit nomor 0002120120924000007 tertanggal 24 Oktober 12, di hadapan TERGUGAT II, jelas disebutkan bahwa peruntukan atas kredit adalah pembelian rumah berupa



kredit ruko BTN. Jadi sudah jelas ketentuan tersebut juga terikat dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu, sehingga batasan waktu SKMHT selama 3 (tiga) bulan tidak termasuk dalam ketentuan tersebut.

2. Bahwa atas hak tersebut sebagaimana SHM telah terdaftar dengan jelas, terbukti dalam Perjanjian Kredit nomor 0002120120924000007 tertanggal 24 Oktober 12, di hadapan TERGUGAT II, jelas dan tegas disebutkan objek jual beli berupa ruko yang telah terdaftar sebagai SHM no 5038, dan telah dilakukan jual beli pada 24 Oktober 2012, sebagaimana akta Jual beli nomor 1536/2012 di PPAT I Gede Utama, SH. Jadi keterlambatan pendaftaran dan pembuatan APHT adalah kesalahan dari TERGUGAT I semata.

oleh karena itu berdasarkan uraian diatas maka SKMHT SEBAGAIMANA AKTA NOMOR 251 DI HADAPAN TERGUGAT II PADA TANGGAL 24 OKTOBER 2012 TETAP BATAL DEMI HUKUM

- 5.3. ADA KESALAHAN DARI PELAKU, Bahwa untuk dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sesuai pasal 1365 KUHperdata harus ada UNSUR KESENGAJAAN,

- 5.3.1. Unsur kesengajaan TERGUGAT I yaitu

- a. Telah melakukan penjualan objek dengan HARGA DI LUAR BATAS KEWAJARAN dan keputusan harga lelang



dimana harga tersebut tidak sesuai dengan harga objek yang sebenarnya sebagaimana hasil penilaian lembaga penilai independen. TERKAIT DENGAN HARGA LELANG INI TERJADI HAL YANG LUCU DAN PATUT DICERMATI OLEH MAJELIS PEMERIKSA PERKARA.

- b. Bahwa dalil tergugat pada angka 10.2 yang menyatakan bahwa objek agunan yang telah dilakukan appraisal penilai agunan terdapat penurunan nilai taksiran karena objek agunan yang kurang terawat dan terjadinya penurunan nilai taksiran harga di lokasi agunan karena lokasi yang saat ini tidak marketable lagi bagi dunia usaha
- c. Bahwa TERGUGAT I dalam pokok perkara halaman 17 mendalilkan bahwa "TERGUGAT I sebelum melaksanakan lelang harus melakukan appraisal/ penilaian terhadap objek agunan yang akan dilelang yang dilakukan oleh KJPP KAMPIANUS ROMAN, SE dengan nomor laporan 1113/KJPP-KR-SMG/LPR-BRI-SMG/VIII/2015 an kantor jasa penilai publik ASWAWI dengan nomor 004/AA/LPSR-BTN/NTB/X/2016

Terkait dengan hal tersebut diatas dapat PENGGUGAT tanggapi :

1. Penilaian TERGUGAT I pada awal kredit atas objek tersebut sebesar Rp 700.000.000,- oleh karena itu PENGGUGAT hanya diberikan fasilitas KPR-BTN oleh tergugat I sebesar Rp 500.000.000,-. SANGAT ANEH jika Ruko yang tahun 2012 dihargai sebesar Rp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

700.000.000, sekarang harga anjlok menjadi Rp 410.000.000,- ANEH TAPI NYATA

2. bahwa berdasarkan dari hasil penilaian yang dilakukan oleh PENGUGAT dengan berdasarkan parameter dan penilaian yang dapat dipertanggung jawabkan, KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan maka nilai objek sengketa sebenarnya adalah Rp 912.000.000,- (sembilan ratus dua belas juta rupiah)
3. Bahwa karena tidak adanya kesamaan jawaban, atas objek yang sama maka PENGUGAT berpendapat bahwa telah terjadi manipulasi Nilai appraisal atas objek perkara, dan untuk itu maka PENGUGAT akan mengambil langkah hukum berupa pelaporan pidana atas permasalahan ini kepada Kepolisian Negara Republik Indonesia.
4. Bahwa kedua KJPP tersebut berdasarkan Buku direktori penilai publik & kantor jasa penilai publik yang dikeluarkan oleh pusat pembinaan profesi keuangan, sekretariat jendral kementerian keuangan tahun 2016, tidak memiliki kantor cabang termasuk perijinan di Kota mataram.
5. Bahwa menteri keuangan melalui surat keputusan nomor 780/KM.1/2016 telah membekukan ijin kepada penilai publik kampionus roman, SE dan melalui keputusan nomor 881/KM.1/2016 telah mengenakan sanksi berupa pembekuan ijin usaha kepada KJPP kampionus rohman, se. Oleh karena itu sangat aneh

Halaman 68 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.

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)



jika hasil KJPP yang telah dicabut ijinnya dipergunakan sebagai dasar penentuan nilai lelang.

Berdasarkan uraian diatas maka sudah selayaknya jika penetapan harga limit yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 44, telah sengaja dilanggar oleh Tergugat I sehingga hal tersebut sangat merugikan Penggugat, untuk itu maka sudah selayaknya jika lelang tersebut dinyatakan tidak berlaku dan atau selayaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum.

5.3.2. Unsur kesengajaan TERGUGAT II

Bahwa TERGUGAT II, telah melakukan kesalahan terkait dengan proses pendaftaran hak tanggungan yang didasari pada SKMHT yang telah kadaluarsa. Bahwa tergugat II telah menyampaikan dan untuk itu penggugat tanggapinya sebagaimana berikut :

5.3.2.1. Bahwa tergugat II tidak menjelaskan dasar hukum atas kadaluarsanya SKMHT atas perkara Aquo, disertai dengan dasar hukum landasan yuridis formil.

5.3.2.2. Bahwa tergugat II telah mengesampingkan peraturan pelaksana atas pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan menteri agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu. Dimana peraturan tersebut jelas mengaturnya tentang batas waktu SKMHT



5.3.2.3. Bahwa dari uraian tersebut jelas dan tegas bahwa tergugat II telah melakukan kesalahan sehingga terjadi cacat hukum dalam pembebanan hak tanggungan

5.3.3. Unsur kesengajaan TERGUGAT III

Bahwa TERGUGAT II dalam hal ini tidak cermat dalam memeriksa berkas lelang, dimana seharusnya berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I pada BAB III Bagian Kedua pasal (13) poin b. "Pejabat Lelang kelas I wajib meneliti tentang legalitas formal subjek dan objek lelang " untuk itu maka berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK . 06/2016 Tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang pasal (30) "Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal" (huruf e) . "tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"

Dikarenakan dasar KJPP yang digunakan oleh TERGUGAT I untuk menentukan nilai lelang yaitu berdasarkan surat keputusan menteri keuangan nomor 780/KM.1/2016 telah membekukan ijin kepada penilai publik kampionus roman, SE dan melalui keputusan nomor 881/KM.1/2016 telah mengenakan sanksi berupa pembekuan ijin usaha kepada KJPP kampionus rohman, se. Maka seharusnya tergugat menolak permohonan lelang dari TERGUGAT I sebagaimana pasal 50 PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA No. 27/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG



5.4. ADA KERUGIAN KORBAN, Bahwa perbuatan TERGUGAT I secara nyata merugikan PENGUGAT, karena sengaja melakukan penjualan dengan harga di luar batas kewajaran dan kepatutan, tidak sesuai dengan harga objek yang sebenarnya sebagaimana hasil penilaian lembaga penilai independen sehingga menjadikan PENGUGAT sebagai korban menderita kerugian sebesar sebesar Rp Rp 910.000.000 – Rp 410.000.000 = Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) sebagaimana dalam Gugatan PENGUGAT serta kerugian atas kenaikan harga property sebesar 20% setiap tahunnya

6. BAHWA TERGUGAT I JUGA TELAH MENAKUI DENGAN JELAS, TEGAS DAN LUGAS TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM. HAL ITU SEBAGAIMANA HALAMAN 13 ANGKA 7.5 YANG MENYATAKAN "Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan Mempunyai Kekuatan Eksekutorial Yang Sama Dengan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap, Dan Apabila Debitur Cidera Janji Maka Berdasarkan Titel Eksekutorial Yang Terdapat Dalam Sertifikat Hak Tanggungan Tersebut, Pemegang Hak Tanggungan Mohon Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Kepada Ketua Pengadilan Negeri Yang Berwenanga, Kemudian Eksekusi Akan Dilakukan Seperti Eksekusi Putusan Yang Telah Memiliki Kekuatan Hukum Tetap."

JADI TERGUGAT I MENAKUI BAHWA PROSES EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN HARUS MELALUI PENGADILAN, BUKAN MELALUI TERGUGAT III.

7. Bahwa jawaban TERGUGAT III nomor 22 dst.. dan jawaban TERGUGAT I dalam pokok perkara nomor 7 yang mendalilkan pasal 6 undang undang no. 4 tahun 1999 tentang hak tanggungan (dan seterusnya...) adalah dalil yang dipaksakan karena justru jika TERGUGAT I berpegang teguh pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Undang no. 4 tahun 1999 tentang Hak Tanggungan maka sudah seharusnya TERGUGAT I mengetahui bahwa Hak Tanggungan itu bersifat ACCESSOIR yang berarti sebagai Perjanjian Ikutan yang mengikuti Perjanjian Pokoknya Perjanjian Kredit nomor 0002120120924000007 tertanggal 24 Oktober 12, di hadapan TERGUGAT II, yang pada pasal 26 menerangkan "... mengenai perjanjian kredit ini dan segala akibatnya kedua belah pihak sepakat memilih tempat hukum (domisili) yang tetap dan pasti di kantor Panitera Pengadilan Negeri di tempat cabang PT Bank Tabungan negara (persero) berdomisili. walaupun harus dilelang maka PENGADILAN NEGERI MATARAM yang harus jadi pemohon lelangnya, bukannya membawa permasalahan ini ke PENGADILAN NEGERI MATARAM tetapi TERGUGAT I justru melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM dengan MENJUAL objek sengketa milik PENGUGAT melalui TERGUGAT III.

8. Bahwa dalil TERGUGAT IV dalam jawabanya angka 1 hal. 1-2 yang pada intinya menerangkan bahwa TERGUGAT IV sudah melakukan pembelian objek lelang milik PENGUGAT dengan tidak hati hati, oleh karena itu TERGUGAT IV adalah pembeli yang ceroboh, bahkan saat pelaksanaan lelang PENGUGAT sudah mengingatkan TERGUGAT IV agar mengurungkan niatnya untuk membeli karena menurut PENGUGAT proses lelang adalah perbuatan melawan hukum karena seharusnya PENGADILAN NEGERI MATARAM yang menjadi pemohon lelang. Maka terhadap pembeli yang ceroboh tidak layak dilindungi undang-undang sebagaimana Yurisprudensi MA No. 1816/PDT/1989 "pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beretika baik, karena pembelian dilakukan dengan cara ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu"

Halaman 72 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.

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)



9. Bahwa dengan melakukan proses balik nama atas sertifikat tersebut, padahal dalam perkara tersebut telah menjadi objek perkara, sebagaimana perkara nomor No.09/Pdt. G/2017/PN. Mtr.

9.1. Bahwa terkait dengan masalah ini, maka penggugat akan melakukan upaya lain baik upaya hukum maupun secara politis, mengingat proses balik nama tersebut dilakukan sebelum putusan tersebut ikrach.

9.2. Bahwa atas perbuatan tersebut maka “patut diduga” telah terjadi konspirasi jahat antara TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT dalam perkara.

DALAM REKOVENSI

1. PENGGUGAT menolak dengan tegas dan jelas seluruh dalil – dalil para TERGUGAT dalam rekovensi, kecuali yang diakui secara tegas dan jelas kebenarannya

2. Segala yang PENGGUGAT sampaikan dalam gugatan, replik mohon dianggap terulang dalam rekovensi sekaligus jawaban pertama atas rekovensi.

3. Bahwa dalil TERGUGAT I yang menyatakan “bahwa oleh karena hasil penjualan objek agunan lelang tersebut tidak mengcover seluruh hutang TERGUGAT REKOVENSI, bahkan termasuk pula tidak tercovernya sisa pokok kredit.. dst... dapat PENGGUGAT tanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa kerugian PENGGUGAT rekovensi I tidak beralasan, justru kerugian tersebut diakibatkan oleh prilaku TERGUGAT rekovensi I sendiri yang berimbas pada kerugian TERGUGAT REKOVENSI/ TERGUGAT I. Hal ini jelas-jelas penggugat bantah dengan tegas, karena penggugat sudah berulang kali mengajukan komunikasi untuk pelunasan tetapi ditolak oleh TERGUGAT I/ PENGGUGAT REKOVENSI I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa karena menjual objek dibawah harga pasar dan atau kewajiban, maka PENGGUGAT rekovensi I, patut diduga telah melakukan konspirasi jahat bersama dengan PENGGUGAT REKOVENSI I/ TERGUGAT III untuk merugikan negara. Oleh karena itu TERGUGAT REKOVENSI/ PENGGUGAT asal akan mempertimbangkan melaporkan hal ini kepada badan pemeriksa keuangan atau lembaga negara terkait. Untuk itu masalah kerugian negara ini sedang TERGUGAT rekopensi/ PENGGUGAT asal susun dan kami persiapkan untuk melaporkan kepada pihak yang berwenang.
4. Bahwa dalil tergugat IV yang menyatakan bahwa “telah terbit sertifikat hak guna bangunan nomor 85 atas nama kopkar PT PLN (persero) wilayah NTB sehingga objek sengketa telah sah menjadi milik tergugat IV. Terkait dengan hal ini dapat penggugat sampaikan “patut diduga” telah terjadi konspirasi jahat antara tergugat IV dan turut tergugat untuk melakukan proses balik nama mengingat atas perkara nomor 09/pdt.g/2017/Pn.Mtr belum berkekuatan hukum tetap, dan turut tergugat mengetahui pasti atas hal tersebut.
5. PENGGUGAT menolak selebihnya dalil –dalil TERGUGAT I dan TERGUGAT IV, karena tidak memiliki dasar yang hukum yang tegas dan jelas.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri MATARAM yang memeriksa perkara aquo selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi PARA TERGUGAT untuk seluruhnya.

Halaman 74 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT sudah jelas dan tepat sehingga harus dinyatakan dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONVENSI

1. Menolak seluruh gugatan rekonvensi untuk seluruhnya
2. Menghukum biaya perkara menurut hukum;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Mataram / Pengadilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI

Dalam Gugatan Rekonpensi dari Penggugat I Rekonpensi / Tergugat I Konpensi

- Menyatakan Gugatan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

Dalam Gugatan Rekonpensi dari Penggugat II Rekonpensi / Tergugat IV Konpensi

- Menolak Gugatan Penggugat II Rekonpensi / Tergugat IV Konpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 3.771.000,00 (tiga juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

Halaman 75 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 05 April 2018, Kuasa Para Tergugat / Para Pembanding telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 179/PDT.G./2017/ PN.Mtr.. tanggal 28 Maret 2018 untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 06 April 2018 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada Tergugat I (Terbanding I) , Tergugat II (Terbanding II) , Tergugat III (Terbanding III), Tergugat IV (Terbanding IV) , dan tanggal 09 April 2018 kepada Turut Tergugat (Turut Terbanding) ;

Menimbang bahwa dalam perkara aquo Penggugat Pembanding tidak mengajukan memori banding;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram , yang menyatakan bahwa pada tanggal 14, dan 15 Mei 2018 , telah memberi kesempatan kepada Pembanding dan Para Terbanding serta Turut Terbanding selama 14 (empat belas hari) terhitung sejak hari berikutnya dari tanggal pemberitahuan, untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara sebelum perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi

Halaman 76 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 28 Maret 2018 Nomor : 179/Pdt.G/2017/PN.Mtr , ternyata pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar maka majelis Hakim Pengadilan Tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan-keadaan dan alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan oleh karenanya dianggap telah tercantum pula dalam putusan majelis hakim tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 28 Maret 2018 Nomor : 179/Pdt.G/2016/PN.Mtr. dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya **haruslah dikuatkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi / Pembanding tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan ketentuan dalam R.Bg, Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 Jo. Undang-undang No 8 Tahun 2004 Jo.

Halaman 77 dari 79 Putusan Nomor 131/PDT/2018/PT.MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang No.49 Tahun 2009 dan Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi / Pembanding ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 28 Maret 2018 Nomor : 179/Pdt.G/2017/PN.Mtr. yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi / Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari **Senin** tanggal **15 Oktober 2018** oleh kami **IGUSTI LANANG DAUH, SH. MH.**, Hakim Pengadilan Tinggi Mataram selaku Hakim Ketua Majelis dengan **I WAYAN YASA ABADHI ,SH.MH. dan NOOR EDI YONO, SH. MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 07 September 2018 Nomor: 131/PDT/2018/PT.MTR. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Senin**, tanggal **29 Oktober 2018** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh **BAIQ SENIWATI, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak ataupun Kuasa Hukumnya masing-masing dalam perkara ini .

Halaman **78** dari **79** Putusan Nomor **131/PDT/2018/PT.MTR.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota :

Ttd.

- I WAYAN YASA ABADHI , SH. -

Ttd.

-NOOR EDI YONO , SH.MH.-

Hakim Ketua :

Ttd.

- IGUSTI LANANG DAUH ,SH.MH. -

Panitera Pengganti :

Ttd.

- BAIQ SENIWATI ,SH.-

Perincian biaya perkara :

- Redaksi : Rp. 5.000,-
- Meterai : Rp. 6.000,-
- Pemberkasan : Rp. 139.000,-
- Jumlah : Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah).

Mataram, 30 Oktober 2018

Untuk turunan resmi

Panitera,

I Gde Ngurah Arya Winaya, SH.MH.

NIP . 19630424 198311 1 001