



**P U T U S A N**

**Nomor 67/PDT/2020/PT JMB**

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

Pengadilan Tinggi Jambi, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

**JHON BACHTIAR**, Nik 1506022305580002 Tempat dan tanggal lahir : Kuala Tungkal, 23 Mei 1958 (61 Tahun), Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jl.Beringin Rt. 10 Kel. Patunas Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **H. MUHAMMAD ANSORI, SH dan H. SUHARTO, SH**, Advokat / Pengacara / Penasehat Hukum yang berkantor pada kantor LBH Sultan Thaha, beralamat di Jalan Kihajar Dewantara No. 30 Kuala Tungkal berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 17/SK/Pdt/LBH-ST/PN/2019 tanggal 14 Oktober 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal dibawah No: 97/SK/2019/PN.KLT. Tertanggal 23 Oktober 2019, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula sebagai **PENGUGAT**;

**M E L A W A N**

**1. PT. Bank Negara Indonesia Persero Tbk Pusat di Jakarta Cq. PT. Bank Negara Indonesia Persero Tbk wilayah Palembang di Palembang Cq. PT. Bank Negara Indonesia Persero Tbk Cabang Kuala Tungkal** Di Jalan Merdeka No. 45Kel. Tungkal IV Kota Kec. Tungkal Ilir Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. AL BAHRI QODIE, SH.,MH;
2. AHMAD GHALIB GUMILANG SAKTI, SH;
3. HYANG WIJAYA, SH.,MH;
4. ARIE DHARMA SETIAWAN MUNTHER,SH;
5. MERTI ARDILLA, SH.,MH;
6. RYAN YUNIARDO;
7. HENGKI ANGRIA FIRNANDO,SH;
8. ERRY YUDHO PERDANA, S.Sos;
- 9.TIMOTHY ADITYO PADUANTO PAKPAHAN, SE, Masing-masing pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : WPL/7.1/1849/R tanggal 29 Oktober 2019 yang telah terdaftar di

Halaman 1 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal dibawah No: 105/SK/2019/PN.KLT. Tertanggal 20 November 2019; Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula sebagai TERGUGAT I;

**2. Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Jambi**, Alamat Jalan dr. Sutomo No. 17 Kel. Pasar Jambi Kec. Pasar Jambi Kota Jambi, Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula sebagai **TERGUGAT II** ;

1. Dalam hal ini memberi kuasa : Kepala Biro Advokasi Sekretariat kepada :Tio Serepina, SH., LL.M Jenderal Kementrian Keuangan;  
: Kepala Bagian Advokasi II pada Biro Advokasi Sekretariat Jenderal;
2. M.Lucia Clamameria,SH.,MH : Kepala KPKNL Jambi;
3. Gatot Muharto : Kepala Subbagian Advokasi IIA pada Biro Advokasi Kementrian Keuangan;
4. Handy Trinova, SH., LL.M : Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jambi;
5. Rakhmat : Penanganan Perkara TK.I pada Sub Bagian Advokasi IIA, Biro Advokasi, Sekretariat Jenderal;
6. Leila Yuniar Firdaus, SH., LL.M : Penanganan Perkara TK.II pada Sub Bagian Advokasi IIA, Biro Advokasi, Sekretariat Jenderal;
7. Haenry Waskito Jati,SH : Penanganan Perkara TK.IV pada Sub Bagian Advokasi IIA, Biro Advokasi, Sekretariat Jenderal;
8. Rudi Purnomo,SH : Penanganan Perkara TK.V pada Sub Bagian Advokasi IIA, Biro Advokasi, Sekretariat Jenderal;
9. Ali Sofyan : Pelaksana pada pada Subbagian Advokasi IIA, Biro Advokasi, Sekretariat Jenderal;
10. Gesa Patria Ari Cindy,SH : Pelaksana pada KPKNL Jambi;
11. Anwar Effendi : Pelaksana pada KPKNL Jambi;
12. A.Rivai : Pelaksana pada KPKNL Jambi;
13. Rr. Hanum Rizky Hapsari : Pelaksana pada KPKNL Jambi;
14. Muhammad Al-Hafidhi : Pelaksana pada KPKNL Jambi;
15. Nilasari Fitriani



Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.SKU-446/MK.1/2019 tertanggal 22 November 2019 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal dibawah No: 111/SK/2019/PN.KLT. Tertanggal 4 Desember 2019;

**3. SUDIRAND Als AHAI**, Umur Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Harapan Kel. Tungkal Harapan Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat, Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula sebagai **TERGUGAT III** ;

**PENGADILAN TINGGI tersebut;**

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 67/PDT/2020/PT JMB tanggal 25 Juni 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 67/PDT/2020/PT JMB tanggal 25 Juni 2020 tentang penetapan hari sidang ;
3. Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 67/PDT/2020/PT JMB tanggal 25 Juni 2020 tentang Penunjukkan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
4. Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal Nomor : 20/Pdt.G/2019/PN Klt tanggal 12 Mei 2020 ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Membaca surat gugatan Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal pada tanggal 23 Oktober 2019 dalam Register Nomor 20/Pdt.G/2019/PN.KLT, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah nasabah dari PT. BNI Cabang Kuala Tungkal yang mempunyai pinjaman kredit Bank sesuai dengan persetujuan perubahan perjanjian kredit Nomor : (3) 2010.016 tertanggal 9 Maret 2012 dan bahwa atas pinjaman Penggugat kepada Tergugat I (PT. BNI Cabang Kuala Tungkal) sesuai dengan persetujuan perubahan perjanjian kredit Nomor : (3) 2010.016 Pihak Penggugat telah melakukan Pinjaman sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat milyar Rupiah) sesuai dengan Pasal 2 persetujuan perubahan perjanjian kredit Nomor : (3) 2010.016 dan Pihak Penggugat sesuai dengan persetujuan perubahan kredit memberikan



anggunan kredit berupa tanah dan bangunan yang sudah bersertifikat yang terdiri dari :

- **Ruko Walet dengan SHM No. 1394** tertanggal 28 Agustus 1999 dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 20 meter yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal III Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat.
- **Mini Market dengan SHM No. 771** tertanggal 22 Maret 1993 dengan bangunan sebanyak 3 pintu dengan 2 setengah lantai ukuran Lebar 14,70 meter Panjang 25 meter yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal II Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat.
- **Lapangan Futsal** dengan Ukuran Lebar 28 meter panjang 42 meter yang terletak di belakang Rumah Tinggal penggugat di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal II Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat.
- **Rumah Tinggal** dengan SHM No. 1409 tertanggal 25 September 1999 yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal II Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat.
- **Ruko dengan dengan SHM No. 00604** tertanggal 30 Juli 2009 yang terletak di Jl. Grand Depok City Sektor Anggrek 1 Ruko D1/26 Kel. Tirtajaya Kec. Sukmajaya Kota Depok.
- **Ruko dengan dengan SHM No. 01542** tertanggal 20 Juli 2011 yang terletak di Jl. Grand Depok City Sektor Anggrek 1 Ruko D1/26 Kel. Tirtajaya kec. Sukmajaya Kota Depok.

2. Bahwa atas pinjaman tersebut sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat milyar Rupiah) **telah di angsur dan dibayar serta ditebus oleh Penggugat sehingga pinjaman hanya tersisa Rp. 1.100.000.000,-** (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah) dan adapun **angunan yang telah ditebus oleh Penggugat** adalah berupa :

- **Rumah Tinggal dengan SHM No. 1409** tertanggal 25 September 1999 yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal II Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat.
- **Ruko dengan SHM No. 00604** tertanggal 30 Juli 2009 yang terletak di Jl. Grand Depok City Sektor Anggrek 1 Ruko D1/26 Kel. Tirtajaya Kec. Sukmajaya Kota Depok.
- **Ruko dengan SHM No. 01542** tertanggal 20 Juli 2011 yang terletak di Jl. Grand Depok City Sektor Anggrek 1 Ruko D1/26 Kel. Tirtajaya kec. Sukmajaya Kota Depok



3. Bahwa dengan ditebusnya oleh Pihak Penggugat 3 buah jaminan yang tersebut di atas maka terhadap pinjaman tersebut **hanya ada 3 buah jaminan yang dijadikan jaminan** yaitu berupa :

- **Ruko Walet dengan SHM No. 1394** tertanggal 28 Agustus 1999 dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 20 meter yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal III Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat.
- **Mini Market dengan SHM No. 771** tertanggal 22 Maret 1993 dengan bangunan sebanyak 3 pintu dengan 2 setengah lantai yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal III Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat.
- **Lapangan Futsal** dengan Ukuran Lebar 28 meter panjang 42 meter yang terletak di belakang rumah tempat tinggal Penggugat di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal III Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat yang terletak di belakang rumah tempat tinggal Penggugat .

4. Bahwa dikarenakan Penggugat mengalami hambatan keuangan sehingga tidak bisa lagi untuk mengangsur pinjaman Penggugat kepada Tergugat I, maka oleh Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II telah melakukan lelang terhadap 3 buah barang jaminan tersebut yang menjadi jaminan dari pinjaman tersebut yang pada saat melakukan proses lelang Pihak Tergugat I dan Pihak Tergugat II tanpa seizin dari Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum **telah memasukkan juga barang-barang berupa bangunan yang bukan termasuk jaminan pinjaman** yaitu berupa :

- **Kios ATM** dengan ukuran 3 Pintu dengan Lebar 2,5 meter Panjang 9 meter yang terletak sebelah kanan depan mini market.
- **Ruko wallet besar** yang terletak di belakang mini market yang menghadap ke jalan Padat Karya dengan bangunan bertingkat sebanyak 4 lantai dengan ukuran Lebar 12 meter Panjang 24 meter.
- **Kantin di samping Futsal** sebanyak 3 pintu dengan ukuran Lebar 5,5 meter Panjang 15 meter.
- **Garasi mobil** yang terletak di depan lapangan futsal dengan ukuran Lebar 6 meter Panjang 6 meter.
- **Ruko wallet kecil** yang terletak di samping lapangan futsal arah ke barat dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 18 meter dengan bangunan 1 tingkat.
- **Bangunan Fitnes** belum selesai yang terletak di sebelah selatan lapangan Futsal dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 25 meter.





- **Bangunan wallet** belum jadi sudah cerucup dengan ukuran Lebar 12 meter Panjang 24 meter yang terletak sebelah selatan bangunan wallet kecil atau disebelah barat lapangan futsal.
- **Kolam ikan** dengan ukuran Lebar 36 meter Panjang 50 meter yang terletak di sebelah selatan bangunan wallet belum jadi atau disebelah barat lapangan futsal.
- **Kolam ikan** dengan ukuran Lebar 20 meter Panjang 20 meter yang terletak di sebelah selatan bangunan wallet kecil

Yang pada saat lelang telah dimenangkan oleh Pihak Tergugat III.

5. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan (PMK 27/2016)** dan **Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** “bahwa atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, lelang eksekusi hak tanggungan akibat cedera janji debitur dengan nilai lebih dari 1 Milyar Rupiah penilaian haruslah dilakukan oleh Pihak yang Independen dan nilai limit haruslah ditetapkan bersama dengan penjual atau pemilik barang”.

6. Bahwa berdasarkan hasil lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I yang berkerjasama dengan Tergugat II dan telah dimenangkan oleh Tergugat III yang di lakukan secara tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum karena **tidak diikuti sertakan Pihak Penggugat dalam menentukan harga nilai objek lelang dan tidak dilakukan penilaian oleh lembaga independen untuk menentukan harga lelang**, menetapkan harga lelang terhadap barang bangunan tanah milik Penggugat yang menjadi jaminan pinjaman ditetapkan secara tidak patut dan tidak layak karena harga lelang sangatlah tidak patut dan tidak wajar dengan **harga yang jauh berada dibawah harga pasaran** yang pada akhirnya penilaian atau taksiran harga lelang tersebut hanya seharga Rp. 1.600.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Juta Rupiah) saja dan Para Tergugat juga telah memasukkan barang-barang yang bukan menjadi jaminan pada saat melakukan proses pinjaman uang oleh Penggugat kepada Tergugat I. ketidak wajarannya harga dapat dilihat dari barang-barang atau bangunan yang menjadi jaminan saja dapat dilihat sebagai berikut :

#### **6.1 Barang-barang atau bangunan yang menjadi jaminan :**

- **Ruko wallet dengan SHM No. 1394** dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 20 meter yang terdiri dari 3 lantai yang terletak di sebelah lapangan futsal di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal II Kec. Tungkal Ilir



Kab. Tanjung Jabung Barat ditaksir **senilai Rp. 1.200.000.000,- (satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah)**

- **Mini market dengan SHM No. 771** dengan bangunan sebanyak 3 pintu dengan 2 setengah lantai yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel.

Tungkal II Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat ditaksir **senilai Rp. 3.600.000.000,- (Tiga Milyar Enam Ratus Juta Rupiah).**

- **Lapangan Futsal** dengan Ukuran Lebar 28 meter panjang 42 meter yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal II Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat ditaksir **senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu Milyar Rupiah).**

**6.2 Barang yang tidak dijadikan jaminan yang diikuti sertakan untuk dilelang** oleh Pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yaitu berupa:

- **Kios ATM** dengan ukuran 3 Pintu dengan Lebar 2,5 meter Panjang 9 meter yang terletak sebelah kanan depan mini market **ditaksir senilai Rp. 85.000.000,- (Delapan Puluh Lima Juta Rupiah).**

- **Ruko wallet besar** yang terletak di belakang mini market yang menghadap ke jalan Padat Karya dengan bangunan bertingkat sebanyak 4 lantai dengan ukuran Lebar 12 meter Panjang 24 meter **ditaksir senilai Rp. 2.700.000.000,- (Dua Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah).**

- **Kantin di samping Futsal** sebanyak 3 pintu dengan ukuran Lebar 5,5 meter Panjang 15 meter **ditaksir senilai Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).**

- **Garasi mobil** yang terletak di depan lapangan futsal dengan ukuran Lebar 6 meter Panjang 6 meter ditaksir senilai **Rp. 55.000.000,- (Lima Puluh Lima Juta Rupiah).**

- **Ruko wallet kecil** yang terletak di samping atau di sebelah barat lapangan futsal dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 18 meter dengan bangunan 1 tingkat **ditaksir senilai Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah).**

- **Bangunan Fitnes** belum selesai yang terletak di sebelah selatan lapangan Futsal dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 25 meter di **taksir senilai Rp. 102.000.000,- (Seratus Dua Juta Rupiah).**

- **Bangunan wallet** belum jadi sudah cerucup dengan ukuran Lebar 12 meter Panjang 24 meter yang terletak sebelah selatan bangunan wallet kecil atau disebelah barat lapangan futsal **ditaksir seharga Rp. 186.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Enam Ratus Juta Rupiah).**



- **Kolam ikan** dengan ukuran Lebar 36 meter Panjang 50 meter yang terletak di sebelah selatan bangunan wallet belum jadi atau disebelah barat lapangan futsal **ditaksir seharga Rp. 32.000.000,- (Tiga Puluh dua Jura Rupiah).**
- **Kolam ikan** dengan ukuran Lebar 20 meter Panjang 20 meter yang terletak di sebelah selatan bangunan wallet kecil **ditaksir seharga Rp. 8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).**

7. Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk menjelaskan kepada Para Tergugat dan merasa keberatan atas proses lelang tersebut karena menurut Penggugat taksiran harga sangat tidak wajar dan tidak patut apalagi dengan memasukkan barang-barang bangunan yang tidak dijadikan jaminan pada saat proses pinjaman uang oleh Penggugat kepada Tergugat I, penetapan harga oleh Tergugat I bersama Tergugat II dan dengan itikad tidak baik Tergugat III mengikuti proses lelang tersebut karena mengharapkan barang-barang bangunan yang menjadikan objek lelang oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan harga yang sangat jauh di bawah harga selayaknya dan tidak patut ;

8. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum melakukan lelang atas barang-barang yang menjadi jaminan Penggugat kepada Tergugat I **yang tidak mengikut sertakan Penggugat untuk menentukan nilai objek lelang dan melakukan penilaian harga atau taksiran harga yang tidak patut dan tidak wajar dengan harga jauh di bawah harga pasaran dan tidak melakukan penilaian oleh lembaga independen dan telah memasukkan barang-barang yang bukan menjadi jaminan pada saat proses pinjaman uang tersebut untuk dimasukkan ke dalam objek lelang** oleh karenanya Penggugat merasa tidak senang dan merasa di khianati perbuatan mana dapat di klarifikasikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdara)** yang pengertian Perbuatan Melawan Hukum tersebut di perluas melalui **HOGERAAD** dalam kasus **LINDENBAUM COHEN** pada tahun 1419 yang menjadi criteria perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum atau
- Melanggar hak subyektif orang lain atau bertentangan dengan asas **kepentasan, kepatutan, kebiasaan, ketelitian serta sikap hati-hati** yang harusnya dimiliki seorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.





Bahwa karena perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh para Tergugat yang melakukan proses lelang dengan melanggar prosedur yang telah diatur dalam **Perturan Menteri Keuangan (PMK 27/2016)** dan **Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** dengan melakukan lelang tanpa mengikut sertakan pihak Penggugat dan tidak melakukan penilaian oleh lembaga independen untuk menentukan objek lelang, menetapkan harga lelang dengan harga yang tidak patut dan tidak wajar jauh dibawah harga pasaran dan telah melakukan perbuatan secara melawan hukum dengan memasukkan barang-barang bangunan yang tidak dijadikan sebagai jaminan pada saat proses pinjaman uang yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I oleh karena berdasarkan kejadian tersebut diatas keempat criteria telah melakukan perbuatan melawan hukum **telah terpenuhi, oleh Para Tergugat** dengan demikian jelaslah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, oleh karena itu Para Tergugat diwajibkan untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat meteril mau inmateril yaitu :

8.1. Kerugian materil sebagai berikut :

- a. Dengan adanya permasalahan lelang yang dilakukan secara tidak wajar dan tidak patut oleh Para Tergugat secara melawan hukum dan dikarenakan Penggugat tidak tahu perihal beracara dihadapan Pengadilan untuk mengajukan gugatan ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, Penggugat terpaksa harus mengeluarkan biaya jasa Pengacara yang untuk kepastian tersebut, Penggugat harus mengeluarkan biaya jasa kePengacara sebesar Rp. 40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah) biaya tersebut timbul akibat adanya permasalahan tersebut dan Penggugat harus mengajukan gugatan kepengadilan. Hal demikian merupakan kerugian nyata bagi Penggugat oleh karenanya Para Tergugat wajib bertanggungjawab untuk mengganti kerugian Penggugat tersebut.
- b. Ganti rugi dari kelebihan harga nilai objek lelang dengan harga lelang oleh Para Tergugat dengan harga lelang Rp. 1.600.000.000,- dengan selisih harga sebagai berikut :
  - **Ruko wallet dengan SHM No. 1394** dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 20 meter yang terdiri dari 3 lantai yang terletak di sebelah lahan futsal di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal II Kec.

Halaman 9 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat ditaksir **senilai Rp. 1.200.000.000,- (satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah).**

- **Mini market dengan SHM No. 771** dengan bangunan sebanyak 3 pintu dengan 2 setengah lantai ukuran Lebar 14,70 meter Panjang 25 meter yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal II Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat ditaksir **senilai Rp. 3.600.000.000,- (Tiga Milyar Enam Ratus Juta Rupiah).**

- **Lapangan Futsal** dengan Ukuran Lebar 28 meter panjang 42 meter yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal II Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat ditaksir **senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu Milyar Rupiah).**

- **Kios ATM** dengan ukuran 3 Pintu dengan Lebar 2,5 meter Panjang 9 meter yang terletak di depan sebelah kanan depan mini market **ditaksir senilai Rp. 85.000.000,- (Delapan Puluh Lima Juta Rupiah).**

- **Ruko wallet besar** yang terletak di belakang mini market yang menghadap ke jalan Padat Karya dengan bangunan bertingkat sebanyak 4 lantai dengan ukuran Lebar 12 meter Panjang 24 meter **ditaksir senilai Rp. 2.700.000.000,- (Dua Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah).**

- **Kantin di samping Futsal** sebanyak 3 pintu dengan ukuran Lebar 5,5 meter Panjang 15 meter **ditaksir senilai Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).**

- **Garasi mobil** yang terletak di depan lapangan futsal dengan ukuran Lebar 6 meter Panjang 6 meter ditaksir senilai **Rp. 55.000.000,- (Lima Puluh Lima Juta Rupiah).**

- **Ruko wallet kecil** yang terletak di belakang lapangan futsal dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 18 meter dengan bangunan 1 tingkat **ditaksir senilai Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah).**

- **Bangunan Fitnes** belum selesai yang terletak di sebelah selatan lapangan Futsal dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 25 meter di **taksir senilai Rp. 102.000.000,- (Seratus Dua Juta Rupiah)**

- **Bangunan wallet** belum jadi sudah cerucup dengan ukuran Lebar 12 meter Panjang 24 meter yang terletak sebelah selatan



bagunan wallet kecil atau disebelah barat lapangan futsal **ditaksir seharga Rp. 186.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Enam Jura Rupiah).**

- **Kolam ikan** dengan ukuran Lebar 36 meter Panjang 50 meter yang terletak di sebelah selatan bangunan wallet belum jadi atau disebelah barat lapangan futsal **ditaksir seharga Rp. 32.000.000,- (Tiga Puluh dua Jura Rupiah).**

- **Kolam ikan** dengan ukuran Lebar 20 meter Panjang 20 meter yang terletak di sebelah selatan bangunan wallet kecil **ditaksir seharga Rp. 8.500.000,- (Delapan Jura Lima Ratus Ribu Rupiah).**

Dengan jumlah rincian secara keseluruhan sebagai berikut :

- Rp. 1.200.000.000,-
- Rp. 3.600.000.000,-
- Rp. 1.000.000.000,-
- Rp. 85.000.000,-
- Rp. 2.700.000.000,-
- Rp. 75.000.000,-
- Rp. 300.000.000,-
- Rp. 55.000.000,-
- Rp. 102.000.000,-
- Rp. 186.000.000,-
- Rp. 32.000.000,-
- Rp. 8.500.000,- +

**Jumlah Rp. 9.343.500.000,-**

Dengan demikian selisih harga lelang yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap barang-barang jaminan pinjaman Penggugat dan terhadap barang-barang yang bukan dijadikan jaminan yang dilelang oleh Para Tergugat adalah sebagai berikut :

- **Rp.9.343.500.000,- dikurangi Rp. 1.600.000.000,- = Rp. 7.743.500.000,- (Tujuh Milyar Tujuh Ratus Empat Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)**

#### 8.2. Kerugian immateril sebagai berikut :

- Penggugat telah kehilangan waktu kerja yang seharusnya dapat dipergunakan untuk melakukan pekerjaan lain yang produktif akan tetapi waktu tersebut dipergunakan untuk mengurus persolan tersebut sehingga pikiran Penggugat menjadi tidak menentu atau

Halaman 11 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



tidak tenang dan perbuatan tersebut dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan yang tidak menyenangkan.

- berdasarkan kejadian tersebut adalah wajar Para Tergugat berkewajiban untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah).

9. Bahwa agar Tergugat nantinya mau secara sukarela mematuhi isi putusan perkara ini, maka wajar apabila Tergugat untuk dikenakan hukuman untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 2.000.000 (dua juta rupiah) setiap harinya apabila pihak Tergugat terlambat/lalai menjalankan isi putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada alasan dan bukti-bukti yang kuat dan otentik, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, verzet, banding, maupun kasasi dari Pihak Tergugat (uit voorbar bij vorrad).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kuala Tungkal melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memanggil kedua belah pihak di dalam persidangan dan berkenan untuk memberikan putusan yang amar sebagai berikut:

#### I. PRIMER

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan
- 2) Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
- 3) Menyatakan proses lelang yang dilakukan oleh para Tergugat adalah tidak sah dan dinyatakan batal demi hukum
- 4) Menghukum kepada Para Tergugat secara bersama-sama untuk membayar ganti rugi
  - kerugian materil sebesar Rp. 40.000.000,- + Rp. 7.743.500.000,- = **Rp.7.783.500.000,- (Tujuh Milyar Tujuh Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).**
  - Kerugian Imateril sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah).
- 5) Menyatakan putusan serta merta (uit voorbar bij voorrad) walaupun ada banding maupun kasasi dari Para Tergugat.
- 6) Menghukum Para Tergugat secara bersama-sama untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) perhari jika lalai menjalankan isi putusan ini.



7) Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **II. SUBSIDER**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Kuala Tungkal, telah menjatuhkan putusan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Klt tanggal 12 Mei 2020, yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut :

### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;-

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 2.256.000,- (dua juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah) ;-

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh JULIANTO, SH. Panitera Pengadilan Negeri Kuala Tungkal yang menyatakan bahwa pada tanggal 20 Mei 2020 Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Kuala Tungkal Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Klt tanggal 12 Mei 2020 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan Tingkat Banding;

Membaca Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh BENN RAMADHAN Jurusita Pengadilan Negeri Kuala Tungkal menyatakan bahwa Risalah pemberitahuan pernyataan banding tersebut masing-masing sudah diberitahukan dan diserahkan dengan cara sah dan saksama masing-masing pada tanggal 26 Mei 2020, kepada masing-masing Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding semula Tergugat II sedangkan kepada Kuasa Hukum Terbanding III semula Tergugat III diberitahukan dengan cara sah dan saksama pada tanggal 28 Mei 2020 ;

Membaca surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tertanggal 3 Juni 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal pada tanggal 8 Juni 2020 dan surat Memori Banding tersebut sudah diberitahukan dan diserahkan dengan cara sah dan saksama masing-masing kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding III semula Tergugat III masing-masing pada tanggal 9





Juni 20020 sedangkan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 15 Juni 2020;

Membaca surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 12 Juni 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal pada tanggal 16 Juni 2020 dan Kontra Memori Banding tersebut telah pula diberitahukan dan diserahkan dengan cara sah dan saksama kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 16 Juni 2020 ;

Membaca Risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) Pengadilan Negeri Kuala Tungkal Nomor 20/Pdt.G/2019/ PN Klt masing-masing pada tanggal 26 Mei 2020, telah memberi kesempatan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I, dan kepada Kuasa Hukum Terbanding III semula Tergugat III masing-masing pada tanggal 26 Mei 2020 sedangkan kepada Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 28 Mei 2020, telah memberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum berkas perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Jambi dan kepada masing-masing pihak diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal dalam tenggang waktu 14 hari setelah diberitahukan ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa dari memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat atas putusan perkara Perdata Nomor : 20/Pdt.G/2019/PN Klt yang pada pokoknya dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- 1) Bahwa Pengadilan Negeri Kuala Tungkal dalam putusan No. 20/Pdt.G /2019/ PN Klt Tertanggal 12 Mei 2020 dengan amar sebagai berikut :

#### **M E N G A D I L I**

##### **DALAM EKSPESI**

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

##### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 2.256.000,- (Dua Juta Dua Ratus Lima Puluh Enam Ribu Rupiah);

2) Bahwa yudex factie Pengadilan Negeri Kuala Tungkal sangat keliru dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 53 alenia ke-3 yang menyatakan adanya perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat atas pelaksanaan lelang yang dilakukan secara tidak sah karena tidak di ikut sertakannya pihak Penggugat dalam menentukan harga nilai objek lelang dan tidak dilakukan oleh Lembaga Independent sehingga nilai harga lelang terhadap tanah milik Penggugat di tetapkan secara tidak patut dan tidak layak dengan harga yang jauh berada di bawah harga pasaran yang dinilai Majelis Hakim adalah tidak relevan dan tidak beralasan sehingga haruslah dikesampingkan. Pertimbangan hukum tersebut benar-benar sangat keliru karena Majelis Hakim dalam pertimbangannya tidak memperhatikan asas pembuktian dalam persidangan yang telah terungkap fakta berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan keterangan saksi-saksi dan ahli yang sah secara hukum karena telah memberikan keterangan dibawah sumpah didepan persidangan dimana keterangan saksi yang satu dengan yang lainnya sangat bersesuaian yaitu saksi JHON MAWARDI, saksi LATIFURRAHMAN, SH dan Keterangan Ahli Ir. H. ABDUL SOMAD yang saling berkaitan dan bersesuaian dan tidak ada bertentangan antara saksi yang satu dengan yang lainnya sehingga keterangan saksi dan ahli tersebut merupakan satu kesatuan yang utuh dan mempunyai nilai pembuktian yang kuat, sedangkan Para Tergugat tidak ada sama sekali mengajukan saksi-saksi di persidangan yang hanya mengajukan bukti-bukti surat yang dikeluarkan sendiri oleh Para Tergugat yang semuanya bisa saja telah dilakukan rekayasa oleh Para Tergugat yang dibuat belakangan setelah adanya gugatan Perkara ini contohnya saja Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) Mutaqim Bambang Purwanto Rojali Uswatun dan Rekan dengan Nomor laporan 00103/2.0027-04/P1/07/0276/1/11/2019 tanggal 26 Februari 2019 (Bukti T.1.13) dimana **yang bersangkutan tidak pernah dihadirkan dipersidangan dalam Perkara Aquo** sehingga dengan demikian Bukti T.1.13 yang diajukan oleh Para Tergugat sangat diragukan karena surat keterangan tersebut merupakan surat keterangan sepihak yang tidak bisa dikonfirmasi kebenarannya yang faktanya surat tersebut benar telah dikeluarkan Oleh KJPP Mutaqim akan tetapi karena yang bersangkutan tidak pernah dihadirkan di persidangan maka dengan

Halaman 15 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



sendirinya **bukti T.1.13 tersebut tidak bisa dijadikan sebagai bukti untuk menyanggah dan menolak gugatan Penggugat yang mendalilkan kalau Tergugat dalam melakukan penilaian yang dilakukan tidak dilakukan oleh Lembaga Independent yang sah dalam menilai harga objek lelang tersebut.**

Di persidangan juga tidak bisa dibuktikan oleh Para Tergugat apakah penilaian yang dilakukan oleh Lembaga Independent yang menurut Para Tergugat dilakukan oleh KJPP Mutaqim Bambang Purwanto telah melakukan penilaian dengan melihat langsung objek lelang ke lapangan atau turun langsung melihat objek lelang sehingga dengan demikian bisa melakukan penilaian dan penaksiran yang benar-benar tepat terhadap objek lelang dengan demikian penilaian yang jauh dibawah harga yang layak dan patut bisa dihindari dan tidak hanya melakukan penilaian terhadap bangunan yang menjadi jaminan pada saat proses pinjaman uang akan tetapi melakukan penilaian juga secara objektif terhadap barang-barang bangunan lain yang tidak dijadikan jaminan pada proses pinjaman uang yang dibangun kemudian diatas tanah SHM yang dijadikan jaminan pinjaman uang karena penilaian yang dilakukan oleh Tergugat II sangat tidak layak dan tidak patut yang melakukan lelang hanya sebesar Rp. 1.600.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Juta Rupiah) saja, sedangkan objek lelang berdasarkan keterangan saksi-saksi dan ahli di depan persidangan penaksiran tersebut jelas jauh berada dibawah harga pasaran yang berdasarkan NJOP saja berdasarkan perhitungan harga terendah di wilayah objek lelang apalagi kalau dilihat berdasarkan harga pasaran permeternya Rp. 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Rupiah) dan harga Pemerintah permeternya Rp. 4.500.000,- (Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) maka penaksiran dari harga lelang yang dilakukan oleh Para Tergugat sangatlah tidak patut dan tidak layak dengan demikian maka sangat jelaslah Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat melakukan lelang terhadap objek lelang berupa bangunan-bangunan dan tanah hak milik Penggugat yang jauh berada dibawah harga yang layak dan patut dan Para Tergugat juga tidak bisa membuktikan kalau penaksiran tersebut telah dilakukan oleh Lembaga Independent dengan hanya mengajukan bukti T.1.13 tanpa menghadirkan pihak yang membuat surat keterangan tersebut oleh karenanya dan seharusnya yudex factie Pengadilan Negeri Kuala Tungkal harus mengenyampingkan bukti T.1.13 tersebut karena bukti tersebut

Halaman 16 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



sangat diragukan yang sengaja dibuat oleh Para Tergugat dan bukan menjadikannya sebagai dasar untuk menolak gugatan Penggugat;

**3)** Bahwa yudex factie Pengadilan Negeri Kuala Tungkal sangat keliru dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 53 dan 54 yang menyatakan bahwa keterangan Para saksi Penggugat yaitu saksi JHON MAWARDI, saksi LATIFURRAHMAN, SH bahwa keterangan saksi adalah tidak relevan dan tidak beralasan dan layak untuk dikesampingkan, pertimbangan hukum tersebut adalah sangat keliru berdasarkan hukum pembuktian karena jelas yudex factie telah melanggar hukum pembuktian karena keterangan saksi yang di sampaikan di persidangan dibawah sumpah yang keterangan saksi-saksi tersebut antara saksi yang satu dengan yang lainnya sangat bersesuaian dan tidak saling bertentangan sehingga keterangan 2 (Dua) orang saksi tersebut mempunyai nilai pembuktian yang sangat kuat dan harus dipertimbangkan apalagi jika dihubungkan dengan keterangan ahli yang diajukan dipersidangan yang keterangannya juga bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi tersebut yang didapati fakta bahwa nilai objek lelang adalah sangat tidak layak dan tidak patut karena jauh dibawah harga pasaran dan harga NJOP setempat oleh karenanya jelaslah Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat karena melakukan penilaian dan penaksiran terhadap objek lelang dengan nilai yang tidak patut dan tidak layak;

**4)** Bahwa yudex factie Pengadilan Negeri Kuala Tungkal sangat keliru dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 54 alenia ke-2 yang menyatakan pendapat ahli Ir. H. ABDUL SOMAD adalah dinilai tidak relevan untuk dipertimbangkan dan haruslah dikesampingkan, pertimbangan hukum tersebut sangatlah keliru dan sangat menyesatkan berdasarkan hukum pembuktian karena ahli yang diajukan dipersidangan telah menyampaikan pendapatnya sebagai ahli dibawah sumpah berdasarkan keahliannya yang secara hukum mempunyai nilai pembuktian yang sah dan kuat sebagai bukti dalam suatu perkara dan tidak bisa dikesampingkan hanya berdasarkan bukti surat Tergugat berupa bukti T.1.13 apalagi pihak yang mengeluarkan surat KJPP Mutaqim Bambang Purwanto Rojali Uswatun dan Rekan tidak pernah dihadirkan dipersidangan untuk didengar keterangannya sehubungan dengan surat yang dikeluarkannya tersebut yang seharusnya yudex factie menolak atau mengenyampingkan bukti surat tersebut berupa bukti T.1.13 dan bukan

Halaman 17 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



menjadikannya sebagai dasar untuk mengenyampingkan keterangan ahli yang dihadirkan dibawah sumpah dan menerangkan di depan persidangan;

**5)** Bahwa yudex factie Pengadilan Negeri Kuala Tungkal sangat keliru dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 54 alenia ke-3 yang menyatakan berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas dan dengan dikesampingkannya keterangan saksi-saksi maupun ahli dari Penggugat, maka Penggugat dianggap tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak, pertimbangan hukum tersebut adalah sangat keliru karena di persidangan Penggugat telah berhasil membuktikan gugatannya berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan berdasarkan bukti-bukti surat yang sah dan keterangan saksi-saksi dan ahli yang diajukan dipersidangan dibawah sumpah yang mana keterangan saksi yang satu dengan yang lainnya sangat bersesuaian dan saling mendukung ditambah lagi dengan keterangan ahli Ir. H. ABDUL SOMAD yang memberikan pendapatnya secara objektif berdasarkan keahliannya yang sebelum menjadi ahli dan didengar keterangannya didepan persidangan tersebut telah melakukan peninjauan kelapangan dan melihat langsung bangunan-bangunan serta tanah yang menjadi objek lelang yang kemudian melakukan perhitungan secara objektif berdasarkan keahliannya dan berdasarkan perhitungan tersebut disampaikan dibawah sumpah sebagai ahli didepan persidangan perkara tersebut;

**6)** Bahwa yudex factie Pengadilan Negeri Kuala Tungkal sangat keliru dalam pertimbangan hukumnya yang menolak gugatan Penggugat karena berdasarkan Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan (PMK27/2016) dan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, lelang eksekusi hak tanggungan akibat cidera janji dengan nilai lebih dari 1 Milyar Rupiah penilaian haruslah dilakukan oleh pihak yang Independent dan nilai limit haruslah ditetapkan bersama dengan penjual atau pemilik barang, dipersidangan telah terungkap fakta berdasarkan keterangan saksi-saksi kalau Penggugat tidak pernah diikut sertakan dalam menentukan nilai limit objek lelang sehingga akhirnya penaksiran yang dilakukan oleh Para Tergugat sangat tidak patut dan tidak layak dengan melakukan lelang jauh dibawah harga yang layak dan patut sehingga dengan demikian seharusnya yudex factie berdasarkan keadilan menerima gugatan

Halaman 18 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB





Penggugat karena akibat dari perbuatan melawan hukum dan sewenang-wenang dari Para Tergugat tersebut;

7) Bahwa yudex factie Pengadilan Negeri Kuala Tungkal yang dalam putusannya berdasarkan Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa adalah sangat keliru karena pada saat pemeriksaan setempat dilapangan untuk melihat langsung objek lelang salah satu hakim anggota tidak hadir sehingga untuk mewujudkan rasa keadilan jelaslah tidak bisa tercapai karena tidak dapat merasakan langsung rasa keadilan seandainya Majelis Hakim melihat langsung keadaan dilapangan dengan melihat langsung bangunan-bangunan yang menjadi objek lelang serta luas tanah maka Majelis Hakim secara objektif akan mempertimbangkan kalau taksiran dan penilaian objek lelang tersebut oleh Para Tergugat adalah tidak layak dan tidak patut karena ditaksir dengan harga yang jauh dibawah harga yang layak dan patut dan akan bersesuaian dengan fakta yang terungkap dipersidangan berdasarkan keterangan saksi-saksi dan ahli yang disampaikan didepan persidangan dan tidak akan menjadikan bukti T.1.13 untuk menolak gugatan Penguat;

8) Bahwa untuk lebih jelasnya dalam Memori banding ini Kami selaku Kuasa Hukum Pemohon Banding dan berharap kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi untuk memberikan pertimbangan secara hukum maka dengan ini Kami akan melampirkan materi keterangan ahli Ir. H. ABDUL SOMAD terhadap harga bangunan dan harga tanah objek lelang tersebut;

9) Bahwa berdasarkan **Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18 tahun 2019** proses Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II (KPKNL) Jambi terhadap semua aset-aset Penguat dalam perkara ini adalah **tidak sah karena tidak terpenuhinya Kondisi Legalitas Formal Subjek dan Objek lelang**, karena akibat hukum dengan keluarnya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18 tahun 2019 tersebut menyatakan .....bahwa penentuan cidera janji (wanprestasi) tidak ditentukan sepihak oleh kreditur (Tergugat I), melainkan atas dasar kesepakatan antara kreditur (Tergugat I) dengan debitur (Penguat) atau atas dasar upaya hukum yang menentukan telah terjadinya cidera janji (wanprestasi)..... sehingga dalam Permohonan Lelang Jaminan Pidusia dan Hak Tanggungan yang disampaikan kepada KPKNL Jambi, verifikator pada KPKNL Jambi wajib memastikan adanya dokumen kesepakatan antara kreditur (Tergugat I) dengan debitur (Penguat) tentang telah terjadinya wanprestasi atau

Halaman 19 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



Putusan Pengadilan yang menyatakan telah terjadinya wanprestasi, maka dengan demikian pelaksanaan lelang terhadap semua aset-aset Penggugat dalam perkara ini yang dilakukan oleh pihak KPKNL Jambi (Tergugat II) tanpa adanya dokumen kesepakatan antara pihak kreditur (Tergugat I) dengan debitur (Penggugat) adalah tidak sah secara hukum;

**MAKA**, kiranya Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Jambi melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi untuk bekenan memutus sebagai berikut :

- Menerima Permohonan Banding Pemohon Banding secara keseluruhan.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal No.20/Pdt.G/2019/PN.KTL Tertanggal 12 Mei 2020, dan mengadili sendiri.
- Menerima gugatan Penggugat secara keseluruhan
- Membebankan biaya perkara kepada Para Tergugat/ sekarang Para Terbanding secara Keseluruhan.

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I juga telah menyerahkan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa amar putusan perkara perdata No. 20/Pdt.G/2019/PN.KLT tanggal 23 April 2020 adalah sebagai berikut :

#### **MENGADILI**

##### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

##### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
  - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 2.256.000,- (*dua juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah*);-
2. Bahwa TERBANDING I mengajukan Kontra Memori Banding atas Memori Banding yang diajukan oleh PEMBANDING dengan pertimbangan sebagai berikut :
    - 2.1 Bahwa PEMBANDING telah mengajukan permohonan Banding pada hari Senin tanggal 08 Juni 2020 melalui Pengadilan Negeri Kuala Tungkal;



2.2 Bahwa dengan diajukan Banding oleh PEMBANDING, maka TERBANDING I dengan ini mengajukan Kontra Memori Banding.

3. Bahwa TERBANDING I tetap **berketetapan pada Jawaban semula dan menolak dengan tegas seluruh dalil PEMBANDING** dalam Memori Banding, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERBANDING I.

4. Bahwa setelah membaca Memori Banding dari PEMBANDING, TERBANDING I menilai bahwa tidak ada yang dapat menjadi dasar atas Memori Banding PEMBANDING tersebut.

5. Bahwa TERBANDING I **sependapat dengan seluruh pertimbangan *Judex Factie* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Tungkal** dalam putusan perkara perdata No. 20/Pdt.G/2019/PN.KLT tanggal 23 April 2020, maka sudah sepatutnya putusan tersebut dikuatkan, khususnya mengenai pertimbangan dalam pokok perkara yaitu pada halaman 53 paragraf 3 yang menyatakan :

“ Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka alasan Penggugat yang menyatakan adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Tergugat atas pelaksanaan lelang yang dilakukan secara tidak sah karena tidak diikutsertakannya Pihak Penggugat dan dalam menentukan harga nilai objek lelang tidak dilakukan oleh lembaga independen sehingga nilai harga lelang terhadap tanah milik Penggugat ditetapkan secara tidak patut dan tidak layak dengan harga yang jauh berada dibawah harga pasaran dinilai oleh Majelis Hakim adalah tidak relevan dan tidak beralasan sehingga haruslah dikesampingkan.””.

6. Bahwa PEMBANDING dalam Memori Banding pada intinya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa pertimbangan *judex factie* sangat keliru dan menyesatkan berdasarkan hukum pembuktian sehingga telah melanggar hukum pembuktian;
- b. Bahwa bukti T.1.13 tidak bisa dijadikan sebagai bukti untuk menyanggah dan menolak gugatan penggugat yang mendalilkan kalau Tergugat dalam melakukan penilaian yang dilakukan tidak dilakukan oleh Lembaga Independent yang sah dalam menilai harga objek lelang tersebut, sebab KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan yang dimaksud dalam T.1.13 tidak pernah dihadirkan dipersidangan dalam perkara *a quo*.

Halaman 21 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



- c. Bahwa *judex factie* dalam putusannya adalah sangat keliru karena pada saat pemeriksaan setempat dilapangan untuk melihat objek lelang, salah satu hakim anggota tidak hadir sehingga untuk mewujudkan rasa keadilan jelaslah tidak bisa tercapai karena tidak dapat merasakan langsung keadaan di lapangan dengan melihat langsung bangunan-bangunan yang menjadi objek lelang.
7. Bahwa dalil PEMBANDING sebagaimana disebutkan pada angka 6 di atas, secara nyata telah menunjukkan PEMBANDING tidak memahami peraturan perundang-undangan di Indonesia, khususnya peraturan Hukum Acara Perdata.
8. Bahwa dalil tersebut juga telah merendahkan harkat dan martabat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Tungkal pemeriksa perkara sebagai *officium nobile* dalam proses penegakan hukum.
9. Bahwa terhadap dalil PEMBANDING pada angka 6 huruf b, dapat TERBANDING I tegaskan bahwa KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan bukanlah pihak dalam perkara *a quo* sehingga tidak ada kewajiban baginya untuk menghadiri sidang.
10. Bahwa terhadap dalil PEMBANDING pada angka 6 huruf c, dapat TERBANDING I sampaikan kepada PEMBANDING dan kuasa hukumnya bahwa dasar hukum pemeriksaan setempat adalah Pasal 153 HIR/Pasal 180 RBg dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat. Menurut HIR/RBG yang melaksanakan pemeriksaan setempat adalah seorang hakim atau dua orang hakim dan panitera. Dan menurut SEMA Nomor 7 Tahun 2001 yang melaksanakan pemeriksaan setempat adalah majelis hakim dan panitera pengganti. Tidak terdapat ketentuan yang secara tegas menyatakan bahwa pemeriksaan setempat wajib dihadiri oleh seluruh anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
11. Bahwa PEMBANDING tidak mempunyai dasar hukum yang cukup dalam mengajukan permohonan Banding, sebab dalil-dalil PEMBANDING dalam Memori Banding merupakan pengulangan dalil-dalil yang sama tanpa disertai dengan dasar hukum (*legal standing*) dan fakta hukum yang mendukung dalil-dalil PEMBANDING.

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas dan putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal No. 20/Pdt.G/2019/PN.KLT tanggal 23 April 2020, maka TERBANDING I mohon dengan hormat dan kiranya cukup



beralasan demi hukum bagi Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal No. 20/Pdt.G/2019/PN.KLT tanggal 23 April 2020.
2. Menolak permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan permohonan Banding tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
3. Menerima dalil yang disampaikan oleh TERBANDING I dalam Kontra Memori Banding untuk seluruhnya.
4. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo* kepada PEMBANDING

Apabila Pengadilan Tinggi Jambi dan atau Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas memori banding Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi, mempertimbangkan sebagai berikut :

- Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I adalah Eksekusi lelang hak tanggungan, maka sesuai dengan sertifikat hak Tanggungan, Tergugat I sebagai Pemegang Hak tanggungan sedangkan Penggugat adalah pemberi hak tanggungan, sesuai ketentuan pasal 2 akta Pemberian Hak Tanggungan, telah disepakati :
- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tatanan susunan obyek hak tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian tanpa persetujuan tertulis dari pihak kedua;
- Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang Hak tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu pihak pertama :
  - a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum serta lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
  - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat cara dan syarat syarat penjualan;
  - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;





- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut diatas dan
- f. Melakukan hal-hal lain menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan mempertimbangkan ketentuan dalam akta pemberian hak tanggungan tersebut diatas tidak ada kewajiban hukum bagi Tergugat I untuk melakukan penilaian terhadap barang-barang bangunan yang tidak dijadikan jaminan pada saat proses pinjaman uang yang dibangun kemudian atas obyek hak tanggungan dan demikian juga halnya Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama berwenang penuh untuk menentukan obyek hak tanggungan termasuk untuk menjual dan menentukan harga limit dalam penjualan obyek hak tanggungan tersebut tanpa harus mengikutkan Penggugat sebagai pemilik barang;

Menimbang, bahwa ternyata Nilai Limit obyek lelang berupa hak tanggungan telah dinilai oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan dengan Laporan 00103/2.0027-04/PI/07/0276/1/II/2019, tanggal 26 Februari 2019, maka telah sesuai dengan ketentuan pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dan setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Klt tanggal 12 Mei 2019, Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka berdasarkan pertimbangan hukum diatas dan pertimbangan pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Klt tanggal 12 Mei 2019, dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/Penggugat tetap dipihak yang kalah, baik ditingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya, yang untuk tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Memperhatikan undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diroboh dan perubahan terakhir dengan Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang berkenaan dengan perkara ini;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Klt tanggal 12 Mei 2020, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi, pada hari Rabu, tanggal 8 Juli 2020 oleh kami : **ARNELLIA, SH., MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jambi sebagai Hakim Ketua Majelis, **Dr. DIDIK SETYO HANDONO, SH.,MH** dan **RAMSES PASARIBU, SH., MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan pada hari **Kamis** tanggal **23 Juli 2020** dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dan dihadiri Hakim - Hakim Anggota dibantu ROSNIATI,SH.,Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jambi, tanpa dihadiri oleh Para Pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

**Dr. DIDIK SETYO HANDONO, SH.,MH**

**ARNELLIA, SH., MH.**

Halaman 25 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



**RAMSES PASARIBU,SH.,MH.**

**PANITERA PENGGANTI**

**ROSNIATI, SH.,**

Biaya perkara :

- |        |                    |  |
|--------|--------------------|--|
| 1.     | Materai            | : Rp 6.000,00                                    |
| 2.     | Redaksi            | : Rp 10.000,00                                   |
| 3.     | <u>Pemberkasan</u> | : <u>Rp 134.000,00</u>                           |
| Jumlah |                    | : Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) |



## **P U T U S A N**

Nomor : 20/Pdt.G/2019/PN.KLt

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

Pengadilan Negeri Kuala Tungkal yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**JHON BACHTIAR**, Nik 1506022305580002 Tempat dan tanggal lahir : Kuala Tungkal, 23 Mei 1958 (61 Tahun), Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jl.Beringin Rt. 10 Kel. Patunas Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **H. MUHAMMAD ANSORI, SH** dan **H. SUHARTO, SH**, Advokat / Pengacara / Penasehat Hukum yang berkantor pada kantor LBH Sultan Thaha yang beralamat di Jalan Kihajar Dewantara No. 30 Kuala Tungkal berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 17/SK/Pdt/LBH-ST/PN/2019 tanggal 14 Oktober 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal dibawah No: 97/SK/2019/PN.KLT. Tertanggal 23 Oktober 2019, Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

### **M E L A W A N**

**1. PT. Bank Negara Indonesia Persero Tbk Pusat di Jakarta Cq. PT. Bank Negara Indonesia Persero Tbk wilayah Palembang di Palembang Cq. PT. Bank Negara Indonesia Persero Tbk Cabang Kuala Tungkal Di Jalan Merdeka No. 45Kel. Tungkal IV Kota Kec. Tungkal Ilir Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;**

Dalam hal ini memberi kuasa kepada :

- 1) AL BAHRI QODIE, SH.,MH;
- 2) AHMAD GHALIB GUMILANG SAKTI, SH;

Halaman 27 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



- 3) HYANG WIJAYA, SH.,MH;
- 4) ARIE DHARMA SETIAWAN  
MUNTHER,SH;
- 5) MERTI ARDILLA, SH.,MH;
- 6) RYAN YUNIARDO
- 7) HENGKI ANGRIA FIRNANDO,SH;
- 8) ERY YUDHO PERDANA, S.Sos;
- 9) TIMOTHY ADITYO PADUANTO  
PAKPAHAN, SE;

Masing-masing pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : WPL/7.1/1849/R tanggal 29 Oktober 2019 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal dibawah No: 105/SK/2019/PN.KLT. Tertanggal 20 November 2019:

**2. Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Jambi,**  
Alamat Jalan dr. Sutomo No. 17 Kel. Pasar Jambi Kec. Pasar Jambi Kota Jambi, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. Tio Serepina, SH., LL.M : Kepala Biro Advokasi Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan;
2. M.Lucia Clamamera,SH.,MH : Kepala Bagian Advokasi II pada Biro Advokasi Sekretariat Jenderal;
3. Gatot Muharto : Kepala KPKNL Jambi;
4. Handy Trinova, SH., LL.M : Kepala Subbagian Advokasi IIA pada Biro Advokasi Kementerian Keuangan;
5. Rakhmat : Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jambi;
6. Leila Yuniar Firdaus, SH., LL.M : Penanganan Perkara TK.I pada Sub Bagian Advokasi IIA, Biro Advokasi, Sekretariat Jenderal;
7. Haenry Waskito Jati,SH : Penanganan Perkara TK.II pada Sub Bagian Advokasi IIA, Biro Advokasi, Sekretariat Jenderal;
8. Rudi Purnomo,SH : Penanganan Perkara TK.IV pada Sub Bagian Advokasi IIA, Biro Advokasi, Sekretariat Jenderal;
9. Ali Sofyan : Penanganan Perkara TK.V pada Sub Bagian Advokasi IIA, Biro Advokasi, Sekretariat Jenderal;

Halaman 28 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB





10. Gesa Patria Ari Cindy,SH : Pelaksana pada pada Subbagian Advokasi IIA, Biro Advokasi, Sekretariat Jenderal;
11. Anwar Effendi : Pelaksana pada KPKNL Jambi;
12. A.Rivai : Pelaksana pada KPKNL Jambi;
13. Rr. Hanum Rizky Hapsari : Pelaksana pada KPKNL Jambi;
14. Muhammad Al-Hafidhi : Pelaksana pada KPKNL Jambi;
15. Nilasari Fitriani : Pelaksana pada KPKNL Jambi;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.SKU-446/MK.1/2019 tertanggal 22 November 2019 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal dibawah No: 111/SK/2019/PN.KLT. Tertanggal 4 Desember 2019;

**3. SUDIRAND Als AHAU**, Umur Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Harapan Kel. Tungkal Harapan Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal pada tanggal 23 Oktober 2019 dalam Register Nomor 20/Pdt.G/2019/PN.KLT, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 11.** Bahwa Penggugat adalah nasabah dari PT. BNI Cabang Kuala Tungkal yang mempunyai pinjaman kredit Bank sesuai dengan persetujuan perubahan perjanjian kredit Nomor : (3) 2010.016 tertanggal 9 Maret 2012 dan bahwa atas pinjaman Penggugat kepada Tergugat I (PT. BNI Cabang Kuala Tungkal) sesuai dengan persetujuan perubahan perjanjian kredit Nomor : (3) 2010.016 Pihak Penggugat telah melakukan Pinjaman sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat milyar Rupiah) sesuai dengan Pasal 2 persetujuan perubahan perjanjian kredit Nomor : (3) 2010.016 dan Pihak

Halaman 29 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



Penggugat sesuai dengan persetujuan perubahan kredit memberikan anggunan kredit berupa tanah dan bangunan yang sudah bersertifikat yang terdiri dari :

- **Ruko Walet dengan SHM No. 1394** tertanggal 28 Agustus 1999 dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 20 meter yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal III Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat.
- **Mini Market dengan SHM No. 771** tertanggal 22 Maret 1993 dengan bangunan sebanyak 3 pintu dengan 2 setengah lantai ukuran Lebar 14,70 meter Panjang 25 meter yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal II Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat.
- **Lapangan Futsal** dengan Ukuran Lebar 28 meter panjang 42 meter yang terletak di belakang Rumah Tinggal penggugat di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal II Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat.
- **Rumah Tinggal** dengan SHM No. 1409 tertanggal 25 September 1999 yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal II Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat.
- **Ruko dengan dengan SHM No. 00604** tertanggal 30 Juli 2009 yang terletak di Jl. Grand Depok City Sektor Anggrek 1 Ruko D1/26 Kel. Tirtajaya Kec. Sukmajaya Kota Depok.
- **Ruko dengan dengan SHM No. 01542** tertanggal 20 Juli 2011 yang terletak di Jl. Grand Depok City Sektor Anggrek 1 Ruko D1/26 Kel. Tirtajaya kec. Sukmajaya Kota Depok.

**12.** Bahwa atas pinjaman tersebut sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat milyar Rupiah) **telah di angsur dan dibayar serta ditebus oleh Penggugat sehingga pinjaman hanya tersisa Rp. 1.100.000.000,-** (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah) dan adapun **angunan yang telah ditebus oleh Penggugat** adalah berupa :

- **Rumah Tinggal dengan SHM No. 1409** tertanggal 25 September 1999 yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal II Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat.
- **Ruko dengan SHM No. 00604** tertanggal 30 Juli 2009 yang terletak di Jl. Grand Depok City Sektor Anggrek 1 Ruko D1/26 Kel. Tirtajaya Kec. Sukmajaya Kota Depok.
- **Ruko dengan SHM No. 01542** tertanggal 20 Juli 2011 yang terletak di Jl. Grand Depok City Sektor Anggrek 1 Ruko D1/26 Kel. Tirtajaya kec. Sukmajaya Kota Depok



13. Bahwa dengan ditebusnya oleh Pihak Penggugat 3 buah jaminan yang tersebut di atas maka terhadap pinjaman tersebut **hanya ada 3 buah jaminan yang dijadikan jaminan** yaitu berupa :

- **Ruko Walet dengan SHM No. 1394** tertanggal 28 Agustus 1999 dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 20 meter yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal III Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat.
- **Mini Market dengan SHM No. 771** tertanggal 22 Maret 1993 dengan bangunan sebanyak 3 pintu dengan 2 setengah lantai yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal III Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat
- **Lapangan Futsal** dengan Ukuran Lebar 28 meter panjang 42 meter yang terletak di belakang rumah tempat tinggal Penggugat di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal III Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat yang terletak di belakang rumah tempat tinggal Penggugat .

14. Bahwa dikarenakan Penggugat mengalami hambatan keuangan sehingga tidak bisa lagi untuk mengangsur pinjaman Penggugat kepada Tergugat I, maka oleh Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II telah melakukan lelang terhadap 3 buah barang jaminan tersebut yang menjadi jaminan dari pinjaman tersebut yang pada saat melakukan proses lelang Pihak Tergugat I dan Pihak Tergugat II tanpa seizin dari Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum **telah memasukkan juga barang-barang berupa bangunan yang bukan termasuk jaminan pinjaman** yaitu berupa :

- **Kios ATM** dengan ukuran 3 Pintu dengan Lebar 2,5 meter Panjang 9 meter yang terletak sebelah kanan depan mini market.
- **Ruko wallet besar** yang terletak di belakang mini market yang menghadap ke jalan Padat Karya dengan bangunan bertingkat sebanyak 4 lantai dengan ukuran Lebar 12 meter Panjang 24 meter.
- **Kantin di samping Futsal** sebanyak 3 pintu dengan ukuran Lebar 5,5 meter Panjang 15 meter.
- **Garasi mobil** yang terletak di depan lapangan futsal dengan ukuran Lebar 6 meter Panjang 6 meter.
- **Ruko wallet kecil** yang terletak di samping lapangan futsal arah ke barat dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 18 meter dengan bangunan 1 tingkat.
- **Bangunan Fitnes** belum selesai yang terletak di sebelah selatan lapangan Futsal dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 25 meter.



- **Bangunan wallet** belum jadi sudah cerucup dengan ukuran Lebar 12 meter Panjang 24 meter yang terletak sebelah selatan bangunan wallet kecil atau disebelah barat lapangan futsal.
- **Kolam ikan** dengan ukuran Lebar 36 meter Panjang 50 meter yang terletak di sebelah selatan bangunan wallet belum jadi atau disebelah barat lapangan futsal.
- **Kolam ikan** dengan ukuran Lebar 20 meter Panjang 20 meter yang terletak di sebelah selatan bangunan wallet kecil

Yang pada saat lelang telah dimenangkan oleh Pihak Tergugat III.

15. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan (PMK 27/2016)** dan **Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** *"bahwa atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, lelang eksekusi hak tanggungan akibat cedera janji debitur dengan nilai lebih dari 1 Milyar Rupiah penilaian haruslah dilakukan oleh Pihak yang Independen dan nilai limit haruslah ditetapkan bersama dengan penjual atau pemilik barang"*.

16. Bahwa berdasarkan hasil lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I yang berkerjasama dengan Tergugat II dan telah dimenangkan oleh Tergugat III yang di lakukan secara tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum karena **tidak diikuti sertakan Pihak Penggugat dalam menentukan harga nilai objek lelang dan tidak dilakukan penilaian oleh lembaga independen untuk menentukan harga lelang**, menetapkan harga lelang terhadap barang bangunan tanah milik Penggugat yang menjadi jaminan pinjaman ditetapkan secara tidak patut dan tidak layak karena harga lelang sangatlah tidak patut dan tidak wajar dengan **harga yang jauh berada dibawah harga pasaran** yang pada akhirnya penilaian atau taksiran harga lelang tersebut hanya seharga Rp. 1.600.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Juta Rupiah) saja dan Para Tergugat juga telah memasukkan barang-barang yang bukan menjadi jaminan pada saat melakukan proses pinjaman uang oleh Penggugat kepada Tergugat I. ketidak wajarannya harga dapat dilihat dari barang-barang atau bangunan yang menjadi jaminan saja dapat dilihat sebagai berikut :

### **6.3 Barang-barang atau bangunan yang menjadi jaminan :**

- **Ruko wallet dengan SHM No. 1394** dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 20 meter yang terdiri dari 3 lantai yang terletak di sebelah lapangan futsal di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal II Kec. Tungkal Ilir



Kab. Tanjung Jabung Barat ditaksir **senilai Rp. 1.200.000.000,- (satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah)**

- **Mini market dengan SHM No. 771** dengan bangunan sebanyak 3 pintu dengan 2 setengah lantai yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel.

Tungkal II Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat ditaksir **senilai Rp. 3.600.000.000,- (Tiga Milyar Enam Ratus Juta Rupiah).**

- **Lapangan Futsal** dengan Ukuran Lebar 28 meter panjang 42 meter yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal II Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat ditaksir **senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu Milyar Rupiah).**

**6.4 Barang yang tidak dijadikan jaminan yang diikuti sertakan untuk dilelang oleh Pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yaitu berupa :**

- **Kios ATM** dengan ukuran 3 Pintu dengan Lebar 2,5 meter Panjang 9 meter yang terletak sebelah kanan depan mini market **ditaksir senilai Rp. 85.000.000,- (Delapan Puluh Lima Juta Rupiah).**

- **Ruko wallet besar** yang terletak di belakang mini market yang menghadap ke jalan Padat Karya dengan bangunan bertingkat sebanyak 4 lantai dengan ukuran Lebar 12 meter Panjang 24 meter **ditaksir senilai Rp. 2.700.000.000,- (Dua Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah).**

- **Kantin di samping Futsal** sebanyak 3 pintu dengan ukuran Lebar 5,5 meter Panjang 15 meter **ditaksir senilai Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).**

- **Garasi mobil** yang terletak di depan lapangan futsal dengan ukuran Lebar 6 meter Panjang 6 meter ditaksir senilai **Rp. 55.000.000,- (Lima Puluh Lima Juta Rupiah).**

- **Ruko wallet kecil** yang terletak di samping atau di sebelah barat lapangan futsal dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 18 meter dengan bangunan 1 tingkat **ditaksir senilai Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah).**

- **Bangunan Fitnes** belum selesai yang terletak di sebelah selatan lapangan Futsal dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 25 meter di **taksir senilai Rp. 102.000.000,- (Seratus Dua Juta Rupiah).**

- **Bangunan wallet** belum jadi sudah cerucup dengan ukuran Lebar 12 meter Panjang 24 meter yang terletak sebelah selatan bangunan wallet kecil atau disebelah barat lapangan futsal **ditaksir seharga Rp. 186.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Enam Ratus Juta Rupiah).**





- **Kolam ikan** dengan ukuran Lebar 36 meter Panjang 50 meter yang terletak di sebelah selatan bangunan wallet belum jadi atau disebelah barat lapangan futsal **ditaksir seharga Rp. 32.000.000,- (Tiga Puluh dua Jura Rupiah).**
- **Kolam ikan** dengan ukuran Lebar 20 meter Panjang 20 meter yang terletak di sebelah selatan bangunan wallet kecil **ditaksir seharga Rp. 8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).**

**17.** Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk menjelaskan kepada Para Tergugat dan merasa keberatan atas proses lelang tersebut karena menurut Penggugat taksiran harga sangat tidak wajar dan tidak patut apalagi dengan memasukkan barang-barang bangunan yang tidak dijadikan jaminan pada saat proses pinjaman uang oleh Penggugat kepada Tergugat I, penetapan harga oleh Tergugat I bersama Tergugat II dan dengan itikad tidak baik Tergugat III mengikuti proses lelang tersebut karena mengharapkan barang-barang bangunan yang menjadikan objek lelang oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan harga yang sangat jauh di bawah harga selayaknya dan tidak patut ;

**18.** Bahwa atas perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum melakukan lelang atas barang-barang yang menjadi jaminan Penggugat kepada Tergugat I **yang tidak mengikut sertakan Penggugat untuk menentukan nilai objek lelang dan melakukan penilaian harga atau taksiran harga yang tidak patut dan tidak wajar dengan harga jauh di bawah harga pasaran dan tidak melakukan penilaian oleh lembaga independen dan telah memasukkan barang-barang yang bukan menjadi jaminan pada saat proses pinjaman uang tersebut untuk dimasukkan ke dalam objek lelang** oleh karenanya Penggugat merasa tidak senang dan merasa di khianati perbuatan mana dapat di klarifikasikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdata)** yang pengertian Perbuatan Melawan Hukum tersebut di perluas melalui **HOGERAAD** dalam kasus **LINDENBAUM COHEN** pada tahun 1419 yang menjadi criteria perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum atau
- Melanggar hak subyektif orang lain atau bertentangan dengan asas **kepentasan, kepatutan, kebiasaan, ketelitian serta sikap hati-hati** yang harusnya dimiliki seorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Halaman 34 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



Bahwa karena perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh para Tergugat yang melakukan proses lelang dengan melanggar prosedur yang telah diatur dalam **Perturan Menteri Keuangan (PMK 27/2016)** dan **Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** dengan melakukan lelang tanpa mengikut sertakan pihak Penggugat dan tidak melakukan penilaian oleh lembaga independen untuk menentukan objek lelang, menetapkan harga lelang dengan harga yang tidak patut dan tidak wajar jauh dibawah harga pasaran dan telah melakukan perbuatan secara melawan hukum dengan memasukkan barang-barang bangunan yang tidak dijadikan sebagai jaminan pada saat proses pinjaman uang yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I oleh karena berdasarkan kejadian tersebut diatas keempat criteria telah melakukan perbuatan melawan hukum **telah terpenuhi, oleh Para Tergugat** dengan demikian jelaslah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, oleh karena itu Para Tergugat diwajibkan untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat meteril mau inmateril yaitu :

8.1. Kerugian materil sebagai berikut :

c. Dengan adanya permasalahan lelang yang dilakukan secara tidak wajar dan tidak patut oleh Para Tergugat secara melawan hukum dan dikarenakan Penggugat tidak tahu perihal beracara dihadapan Pengadilan untuk mengajukan gugatan ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, Penggugat terpaksa harus mengeluarkan biaya jasa Pengacara yang untuk kepastian tersebut, Penggugat harus mengeluarkan biaya jasa kePengacara sebesar Rp. 40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah) biaya tersebut timbul akibat adanya permasalahan tersebut dan Penggugat harus mengajukan gugatan kepengadilan. Hal demikian merupakan kerugian nyata bagi Penggugat oleh karenanya Para Tergugat wajib bertanggungjawab untuk mengganti kerugian Penggugat tersebut.

d. Ganti rugi dari kelebihan harga nilai objek lelang dengan harga lelang oleh Para Tergugat dengan harga lelang Rp. 1.600.000.000,- dengan selisih harga sebagai berikut :

- **Ruko wallet dengan SHM No. 1394** dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 20 meter yang terdiri dari 3 lantai yang terletak di sebelah lahan futsal di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal II Kec.

Halaman 35 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat ditaksir **senilai Rp. 1.200.000.000,- (satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah).**

- **Mini market dengan SHM No. 771** dengan bangunan sebanyak 3 pintu dengan 2 setengah lantai ukuran Lebar 14,70 meter Panjang 25 meter yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal II Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat ditaksir **senilai Rp. 3.600.000.000,- (Tiga Milyar Enam Ratus Juta Rupiah).**

- **Lapangan Futsal** dengan Ukuran Lebar 28 meter panjang 42 meter yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal II Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat ditaksir **senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu Milyar Rupiah).**

- **Kios ATM** dengan ukuran 3 Pintu dengan Lebar 2,5 meter Panjang 9 meter yang terletak di depan sebelah kanan depan mini market **ditaksir senilai Rp. 85.000.000,- (Delapan Puluh Lima Juta Rupiah).**

- **Ruko wallet besar** yang terletak di belakang mini market yang menghadap ke jalan Padat Karya dengan bangunan bertingkat sebanyak 4 lantai dengan ukuran Lebar 12 meter Panjang 24 meter **ditaksir senilai Rp. 2.700.000.000,- (Dua Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah).**

- **Kantin di samping Futsal** sebanyak 3 pintu dengan ukuran Lebar 5,5 meter Panjang 15 meter **ditaksir senilai Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).**

- **Garasi mobil** yang terletak di depan lapangan futsal dengan ukuran Lebar 6 meter Panjang 6 meter ditaksir senilai **Rp. 55.000.000,- (Lima Puluh Lima Juta Rupiah).**

- **Ruko wallet kecil** yang terletak di belakang lapangan futsal dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 18 meter dengan bangunan 1 tingkat **ditaksir senilai Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah).**

- **Bangunan Fitnes** belum selesai yang terletak di sebelah selatan lapangan Futsal dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 25 meter di **taksir senilai Rp. 102.000.000,- (Seratus Dua Juta Rupiah)**

- **Bangunan wallet** belum jadi sudah cerucup dengan ukuran Lebar 12 meter Panjang 24 meter yang terletak sebelah selatan

Halaman 36 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



bagunan wallet kecil atau disebelah barat lapangan futsal **ditaksir seharga Rp. 186.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Enam Jura Rupiah).**

- **Kolam ikan** dengan ukuran Lebar 36 meter Panjang 50 meter yang terletak di sebelah selatan bangunan wallet belum jadi atau disebelah barat lapangan futsal **ditaksir seharga Rp. 32.000.000,- (Tiga Puluh dua Jura Rupiah).**

- **Kolam ikan** dengan ukuran Lebar 20 meter Panjang 20 meter yang terletak di sebelah selatan bangunan wallet kecil **ditaksir seharga Rp. 8.500.000,- (Delapan Jura Lima Ratus Ribu Rupiah).**

Dengan jumlah rincian secara keseluruhan sebagai berikut :

- Rp. 1.200.000.000,-
- Rp. 3.600.000.000,-
- Rp. 1.000.000.000,-
- Rp. 85.000.000,-
- Rp. 2.700.000.000,-
- Rp. 75.000.000,-
- Rp. 300.000.000,-
- Rp. 55.000.000,-
- Rp. 102.000.000,-
- Rp. 186.000.000,-
- Rp. 32.000.000,-
- Rp. 8.500.000,- +

**Jumlah Rp. 9.343.500.000,-**

Dengan demikian selisih harga lelang yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap barang-barang jaminan pinjaman Penggugat dan terhadap barang-barang yang bukan dijadikan jaminan yang dilelang oleh Para Tergugat adalah sebagai berikut :

- **Rp.9.343.500.000,- dikurangi Rp. 1.600.000.000,- = Rp. 7.743.500.000,- (Tujuh Milyar Tujuh Ratus Empat Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)**

8.2. Kerugian immateril sebagai berikut :

- Penggugat telah kehilangan waktu kerja yang seharusnya dapat dipergunakan untuk melakukan pekerjaan lain yang produktif akan tetapi waktu tersebut dipergunakan untuk mengurus persolan tersebut sehingga pikiran Penggugat menjadi tidak menentu atau

Halaman 37 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



tidak tenang dan perbuatan tersebut dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan yang tidak menyenangkan.

- berdasarkan kejadian tersebut adalah wajar Para Tergugat berkewajiban untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah).

**19.** Bahwa agar Tergugat nantinya mau secara sukarela mematuhi isi putusan perkara ini, maka wajar apabila Tergugat untuk dikenakan hukuman untuk membayar uang paksa (dwangson) sebesar Rp 2.000.000 (dua juta rupiah) setiap harinya apabila pihak Tergugat terlambat/lalai menjalankan isi putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

**20.** Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada alasan dan bukti-bukti yang kuat dan otentik, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, verzet, banding, maupun kasasi dari Pihak Tergugat (uit voorbar bij vorrad).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kuala Tungkal melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memanggil kedua belah pihak di dalam persidangan dan berkenan untuk memberikan putusan yang amar sebagai berikut:

### **III. PRIMER**

- 8) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan
- 9) Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
- 10) Menyatakan proses lelang yang dilakukan oleh para Tergugat adalah tidak sah dan dinyatakan batal demi hukum
- 11) Menghukum kepada Para Tergugat secara bersama-sama untuk membayar ganti rugi
  - kerugian materil sebesar Rp. 40.000.000,- + Rp. 7.743.500.000,- = **Rp.7.783.500.000,- (Tujuh Milyar Tujuh Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).**
  - Kerugian Imateril sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah).
- 12) Menyatakan putusan serta merta (uit voorbar bij voorrad) walaupun ada banding maupun kasasi dari Para Tergugat.
- 13) Menghukum Para Tergugat secara bersama-sama untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) perhari jika lalai menjalankan isi putusan ini.

Halaman 38 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB





14) Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

#### **IV. SUBSIDER**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II, masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan untuk Tergugat III hadir menghadap sendiri kepersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan untuk mendamaikan Para Pihak yang berpekara, dengan menunjuk RICKY EMARZA BASYIR,SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Kuala Tungkal, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Desember 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil/gagal;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **JAWABAN TERGUGAT I :**

##### **DALAM EKSEPSI**

#### **1. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas ( *Obscure Libellum* )**

**1.1** Bahwa PENGUGAT mendalilkan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tercantum dalam gugatan *a quo* pada halaman 8 sebagai berikut :

*"Bahwa karena perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh para Tergugat yang melakukan proses lelang dengan melanggar prosedur yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK 27 / 2016) dan Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan."*

**1.2** Bahwa berdasarkan dalil-dalil PENGUGAT tersebut di atas, maka gugatan PENGUGAT terhadap TERGUGAT secara nyata adalah **tidak**

Halaman 39 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



**jelas, tidak cermat, dan tidak tepat** dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* tidak jelas sebab PENGGUGAT tidak dapat menyebutkan perbuatan TERGUGAT I yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak adanya dasar petitum gugatan *a quo* yang dapat menjelaskan terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerduta").
- b. PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* juga tidak dapat menggambarkan secara cermat mengenai dasar hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I atas wanprestasi yang diasumsikan telah dilakukan oleh TERGUGAT I yang dibuktikan dengan menyimpulkan secara sepihak tanpa berdasarkan fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai dasar wanprestasi yang dimaksud dalam gugatan *a quo*.
- c. PENGGUGAT dalam gugatan perkara *a quo* secara nyata tidak tepat sebab PENGGUGAT sama sekali tidak dapat membuktikan dalil-dalil PENGUGAT tersebut dengan bukti-bukti yang cukup sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**1.3** Bahwa bagaimana mungkin PENGGUGAT dapat menyimpulkan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sementara **PENGUGAT sendiri tidak mampu secara objektif mengakui adanya fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku** dengan melakukan kesalahan dalam menerjemahkan keadaan faktual ke dalam ketentuan sebagai dasar hukum gugatan (*legal standing*).

**1.4** Bahwa sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 149 Ayat (1) RBG dan sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 582 K/SIP/1973 yang berbunyi :

*"Karena petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

**1.5** Dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak memenuhi syarat substansial *fundamentum petendi* ini, maka gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT secara nyata adalah *obscure libel*.

#### **DALAM POKOK PERKARA**



1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo*, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I.
2. Bahwa hubungan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I melalui **PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Kantor Cabang Kuala Tungkal** dimulai sejak PENGGUGAT mengajukan permohonan fasilitas kredit modal kerja berdasarkan Surat PENGGUGAT tanggal 26 Januari 2010.
3. Bahwa atas permohonan PENGGUGAT tersebut di atas dan berdasarkan kemampuan dan kesediaan PENGGUGAT untuk mengembalikan pinjaman kredit dengan tepat waktu, maka PENGGUGAT dan TERGUGAT I sepakat untuk mengikatkan diri dalam hubungan keperdataan yang dituangkan dalam **Perjanjian Kredit (selanjutnya disebut "PK") No. 2010 / 016 tanggal 08 Februari 2010.**
4. Bahwa terhadap **PK No. 2010 / 2016** tersebut selanjutnya telah dilakukan perubahan-perubahan secara berturut-turut sebagai berikut:
  - a. **Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (1) 2010.2016 tanggal 07 Februari 2011**
  - b. **Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (2) 2010.2016 tanggal 07 Februari 2012**
  - c. **Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (3) 2010.2016 tanggal 09 Maret 2012**
  - d. **Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (4) 2010.2016 tanggal 08 Maret 201**
  - e. **Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (5) 2010.2016 tanggal 10 April 2013**
5. Bahwa Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi :

***"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".***
6. Bahwa penandatanganan Perjanjian Kredit antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tersebut telah sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana dimaksud ketentuan pada butir 5 di atas dan telah pula memperhatikan ketentuan-ketentuan lain yang terkait.
7. Bahwa penandatanganan PK tersebut telah dilakukan secara sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I sehingga hubungan hukum yang terjadi diantara PARA PIHAK tersebut adalah **sah, berharga, serta mempunyai nilai pembuktian berdasarkan hukum ;**

Halaman 41 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



8. Bahwa sebagai jaminan terhadap pelunasan hutang kredit PENGUGAT, maka sebagaimana tercantum dalam **Lampiran PK Nomor 2010 / 2016** sebagaimana terakhir diubah berdasarkan **PPPK Nomor (5) 2010.2016**, **PENGUGAT telah menyerahkan jaminan kredit** sebagai berikut :

a. **Benda bergerak yang diikat fidusia** dengan rincian sebagai berikut :

No.	Jenis Benda	Taksiran Harga	Tempat Penyimpanan
1.	Persediaan Barang Dagangan	Rp. 1.575.650.000,-	Mini Market Beringin, Jalan Beringin RT 28, Kelurahan Tungkal III, Kecamatan Tungkal Ilir, Kuala Tungkal

b. **Benda tidak bergerak yang diikat hak tanggungan** dengan rincian sebagai berikut :

- Tanah dan segala sesuatu yang berada di atasnya (Luas 17.565 m<sup>2</sup>) yang berada Jl. Beringin RT 28, Kelurahan Tungkal III, Kecamatan Tungkal Ilir, Kuala Tungkal dengan bukti kepemilikan **SHM No. 1394 tanggal 28 Agustus 1999 a.n. Suryati.**
- Tanah dan segala sesuatu yang berada di atasnya (Luas 2453 m<sup>2</sup>) yang berada Jl. Beringin RT 28, Kelurahan Tungkal III, Kecamatan Tungkal Ilir, Kuala Tungkal dengan bukti kepemilikan **SHM No. 771 tanggal 22 Maret 1993 a.n. Jhon Bachtiar.**
- Tanah dan segala sesuatu yang berada di atasnya (Luas 1302 m<sup>2</sup>) yang berada Jl. Beringin RT 28, Kelurahan Tungkal III, Kecamatan Tungkal Ilir, Kuala Tungkal dengan bukti kepemilikan SHM No. 1409 tanggal 25 September 1999 a.n. Suryati.

9. Bahwa terhadap objek perkara *a quo* yaitu :

- a. Tanah dan segala sesuatu yang berada di atasnya dengan bukti kepemilikan **SHM No. 1394 tanggal 28 Agustus 1999 a.n. Suryati**, telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 747.400.000,- (tujuh ratus empat puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah) berdasarkan **APHT No. 40 / 2010 tanggal 15 Februari 2010** yang dibuat oleh dan di hadapan Achmad Zaki Yandri, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tanjung Jabung Barat, serta telah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten



Tanjung Jabung Barat, *vide* **Sertifikat Hak Tanggungan No. 41 / 2010 tanggal 22 Februari 2010.**

b. Tanah dan segala sesuatu yang berada di atasnya dengan bukti kepemilikan **SHM No. 771 tanggal 22 Maret 1993** a.n. Jhon Bachtiar yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 1.902.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua juta rupiah) berdasarkan **APHT No. 50 / 2010 tanggal 02 Maret 2010** yang dibuat oleh dan di hadapan Achmad Zaki Yandri, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tanjung Jabung Barat, serta telah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanjung Jabung Barat, *vide* **Sertifikat Hak Tanggungan No. 78 / 2010 tanggal 12 Maret 2010.**

**10.** Bahwa pengikatan Hak Tanggungan terhadap jaminan sebagaimana tersebut diatas telah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 1 angka 1 yang berbunyi sebagai berikut :

*"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."*

**11.** Bahwa memperhatikan fakta hukum pada angka 8 dan 9 serta ketentuan mengenai Hak Tanggungan pada angka 10 di atas, maka secara hukum pengikatan hak tanggungan yang membebani objek perkara dalam gugatan *a quo* adalah **sah, berharga, serta mempunyai ketentuan hukum dan pembuktian**

**12.** Bahwa dalam perjalanan pelaksanaan Perjanjian Kredit tersebut, PENGUGAT tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada TERGUGAT I sehingga **fasilitas kredit yang diterima PENGUGAT tersebut beralih menjadi kategori tidak lancar** sebagaimana diatur dalam **Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP** tanggal 31 Juli 2013 perihal Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dalam Lampiran I yang menyebutkan kriteria kemampuan membayar dilihat dari ketepatan pembayaran pokok dan bunga yang terbagi menjadi sebagai berikut :





- a. **Lancar**, yaitu pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.
- b. **Dalam Perhatian Khusus**, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 (*sembilan puluh*) hari dan jarang mengalami cerukan.
- c. **Kurang Lancar**, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 (*sembilan puluh*) hari sampai dengan 120 (*seratus dua puluh*) hari dan terdapat cerukan yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- d. **Diragukan**, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 120 (*seratus dua puluh*) hari sampai dengan 180 (*seratus delapan puluh*) hari dan terjadi cerukan yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- e. **Macet**, yaitu terdapat tunggakan pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 (*seratus delapan puluh*) hari ;

13. Bahwa dengan beralihnya fasilitas kredit PENGUGAT menjadi kategori tidak lancar, maka secara langsung hal ini juga menandakan bahwa **PENGUGAT telah cidera janji (wanprestasi) kepada TERGUGAT I** sebagaimana telah diatur dalam PK No. 2010 / 2016 beserta perubahan-perubahannya tersebut.

14. Bahwa fakta hukum PENGUGAT secara nyata telah wanprestasi kepada TERGUGAT I diperkuat dengan data yang tercatat pada Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan ("**SLIK OJK**") dengan **No. Laporan 4938712/IDEB/0101009/2019 tanggal 28 November 2019** yang menyatakan bahwa PENGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran hutang pokok beserta bunga dan denda berdasarkan Perjanjian Kredit *a quo* selama **2064 (dua ribu enam puluh empat) hari**

15. Bahwa Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 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 ia menerapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai denga lewatnya waktu yang ditentukan".*



16. Bahwa atas ketidaklancaran dalam pembayaran oleh PENGUGAT tersebut, maka TERGUGAT I dengan itikad baik mengingatkan PENGUGAT melalui surat peringatan / teguran tunggakan kredit kepada PENGUGAT sebagai berikut :

- a. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kuala Tungkal No. KLT/5/1412/R tanggal 10 Juli 2013;
- b. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kuala Tungkal No. KLT/5/1760/R tanggal 12 Agustus 2013;
- c. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kuala Tungkal No. KLT/5/0736/R tanggal 04 September 2013;

17. Bahwa karena TERGUGAT I sudah beritikad baik dan dengan sabar telah sangat lama sekali menunggu itikad baik dari PENGUGAT untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan PK No. 2010 / 2016 namun itikad baik yang ditunggu tersebut tidak kunjung datang, oleh karena itu TERGUGAT I melaksanakan hak yang diberikan oleh undang – undang kepada TERGUGAT I sebagai Kreditur Preferen yang beritikad baik untuk melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* yang merupakan jaminan kredit PENGUGAT.

18. Bahwa untuk dapat melaksanakan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan tentunya TERGUGAT I harus memenuhi terlebih dahulu seluruh syarat – syarat dan dokumen – dokumen yang diperlukan dengan berdasarkan pada ketentuan terkait, salah satunya adalah dalam hal menetapkan Nilai Limit sebagaimana diatur pada Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 / PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi :

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

- a. *Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);*
- b. ***Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ;***
- c. *bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia.*



19. Bahwa untuk memenuhi ketentuan sebagaimana tersebut pada angka 18 di atas, dapat TERGUGAT I sampaikan penetapan Nilai Limit sehubungan dengan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek perkara *a quo* yang merupakan jaminan kredit PENGGUGAT telah didasarkan dari hasil penilaian oleh **pihak independen yang kredibel dan berkompetensi dalam bidang tersebut** yaitu oleh **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan** berdasarkan **Surat KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan Nomor Laporan 00103/2.0027-04/PI/07/0276/1/II/2019 tanggal 26 Februari 2019.**

20. Bahwa penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada angka 19 di atas juga telah memenuhi waktu masa berlaku laporan penilaian untuk pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan, yaitu berdasarkan Pasal 14 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2 / KN / 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan :

*“Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT**, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut penjual.”*

21. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas dan fakta hukum bahwa seluruh syarat – syarat maupun dokumen – dokumen untuk keperluan melakukan lelang eksekusi hak tanggungan telah terpenuhi serta telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan maka TERGUGAT II menerima permohonan TERGUGAT I untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek perkara *a quo* yaitu jaminan kredit PENGGUGAT yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan telah dimenangkan oleh TERGUGAT III yang dibuktikan dengan terbitnya **Risalah Lelang Nomor 669/13/2019 tanggal 26 Juli 2019.**

22. Mengingat pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan terhadap objek perkara *a quo* yang merupakan jaminan kredit PENGGUGAT yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka demi hukum Lelang sebagaimana dimaksud tidak dapat dibatalkan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan yang berbunyi :

Halaman 46 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



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

**TANGGAPAN ATAS PERNYATAAN PENGGUGAT BAHWA TERGUGAT DALAM MELELANG OBJEK PERKARA TAI**

**23. Bahwa TERGUGAT menolak keras dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatan a quo sebagai berikut ;**

**a. Butir 3 pada halaman 3 yang berbunyi :**

*“Bahwa dengan ditebusnya oleh Pihak Penggugat 3 buah jaminan yang tersebut di atas maka terhadap pinjaman tersebut hanya ada 3 buah jaminan yang dijadikan jaminan, yaitu berupa :*

- **Ruko Walet**, dengan SHM No. 1394 tertanggal 28 Agustus 1999 dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 20 Meter yang terletak di Jl. Beringin RT 28, Kel. Tungkal III, Kec. Tungkal Ilir, Kab. Tanjung Jabung Barat.
- **Mini Market**, dengan SHM No. 771 tertanggal 22 Maret 1993 dengan bangunan sebanyak 3 pintu dengan 2 setengah lantai yang terletak di Jl. Beringin RT 28, Kel. Tungkal III, Kec. Tungkal Ilir, Kab. Tanjung Jabung Barat.
- **Lapangan Futsal**, dengan ukuran Lebar 28 Meter Panjang 42 Meter yang terletak di belakang rumah tempat tinggal Penggugat di Jl. Beringin RT 28, Kel. Tungkal III, Kec. Tungkal Ilir, Kab. Tanjung Jabung Barat.”

**b. Butir 4 pada halaman 4 yang berbunyi :**

*“Bahwa dikarenakan Penggugat mengalami hambatan keuangan sehingga tidak bisa lagi untuk mengangsur pinjaman kepada Tergugat I, maka oleh Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II telah melakukan lelang terhadap 3 buah barang jaminan tersebut yang menjadi jaminan dari pinjaman tersebut yang pada saat melakukan proses lelang Pihak Tergugat I dan Pihak Tergugat II **tanpa seizin** dari Penggugat dan **merupakan perbuatan melawan hukum telah memasukkan juga barang – barang berupa bangunan yang bukan termasuk jaminan pinjaman**, yaitu berupa :*



- **Kios ATM**, dengan ukuran 3 pintu dengan lebar 2,5 Meter Panjang 9 Meter yang terletak sebelah kanan depan mini market.
- **Ruko Wallet Besar**, yang terletak di belakang mini market yang menghadap ke jalan Padat Karya dengan bangunan bertingkat sebanyak 4 lantai dengan ukuran Lebar 12 meter Panjang 24 Meter.
- **Kantin di samping Futsal**, sebanyak 3 pintu dengan ukuran Lebar 5,5 meter Panjang 15 meter.
- **Garasi Mobil**, yang terletak di depan lapangan futsal dengan ukuran Lebar 6 meter Panjang 6 meter.
- **Ruko Wallet Kecil**, yang terletak di samping lapangan futsal arah ke barat dengan ukuran lebar 5 meter panjang 18 meter dengan bangunan 1 tingkat.
- **Bangunan Fitnes**, belum selesai yang terletak di sebelah selatan lapangan futsal dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 18 meter dengan bangunan 1 tingkat.
- **Bangunan Wallet**, belum jadi sudah cerucup dengan ukuran Lebar 12 meter Panjang 24 meter yang terletak sebelah selatan bangunan wallet kecil atau di sebelah barat lapangan futsal.
- **Kolam Ikan**, dengan ukuran Lebar 36 meter Panjang 50 meter yang terletak di sebelah selatan bangunan wallet belum jadi atau disebelah barat lapangan futsal.
- **Kolam Ikan**, dengan ukuran Lebar 20 meter Panjang 20 meter yang terletak di sebelah selatan bangunan wallet kecil.

Yang pada saat lelang telah dimenangkan oleh Pihak Tergugat III"

c. Butir 6.2 pada halaman 6 yang berbunyi :

"Barang yang tidak dijadikan jaminan yang diikutsertakan untuk dilelang oleh Pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yaitu berupa ;

- **Kios ATM**, dengan ukuran 3 pintu dengan lebar 2,5 Meter Panjang 9 Meter yang terletak sebelah kanan depan mini market **ditaksir senilai Rp. 85.000.000,- (Delapan Puluh Lima Juta Rupiah).**
- **Ruko Wallet Besar**, yang terletak di belakang mini market yang menghadap ke jalan Padat Karya dengan bangunan bertingkat sebanyak 4 lantai dengan ukuran Lebar 12 meter Panjang 24 Meter **ditaksir senilai Rp. 2.700.000.000,- (Dua Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah).**





- **Kantin di samping Futsal**, sebanyak 3 pintu dengan ukuran Lebar 5,5 meter Panjang 15 meter **ditaksir senilai Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).**
- **Garasi Mobil**, yang terletak di depan lapangan futsal dengan ukuran Lebar 6 meter Panjang 6 meter **ditaksir senilai Rp. 55.000.000,- (Lima Puluh Lima Juta Rupiah).**
- **Ruko Wallet Kecil**, yang terletak di samping lapangan futsal arah ke barat dengan ukuran lebar 5 meter panjang 18 meter dengan bangunan 1 tingkat **ditaksir senilai Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah).**
- **Bangunan Fitnes**, belum selesai yang terletak di sebelah selatan lapangan futsal dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 18 meter dengan bangunan 1 tingkat **ditaksir senilai Rp. 102.000.000,- (Seratus Dua Juta Rupiah).**
- **Bangunan Wallet**, belum jadi sudah cerucup dengan ukuran Lebar 12 meter Panjang 24 meter yang terletak sebelah selatan bangunan wallet kecil atau di sebelah barat lapangan futsal **ditaksir seharga Rp. 186.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Enam Juta Rupiah).**
- **Kolam Ikan**, dengan ukuran Lebar 36 meter Panjang 50 meter yang terletak di sebelah selatan bangunan wallet belum jadi atau disebelah barat lapangan futsal **ditaksir senilai Rp. 32.000.000,- (Tiga Puluh Dua Juta Rupiah).**
- **Kolam Ikan**, dengan ukuran Lebar 20 meter Panjang 20 meter yang terletak di sebelah selatan bangunan wallet kecil **ditaksir senilai Rp. 8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).**

d. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT sebagaimana tersebut pada butir a sampai dengan c di atas **secara nyata sangat bertentangan dengan fakta hukum dan tidak masuk akal** dengan dasar sebagai berikut ;

d.1 Berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa :

*“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.”*

d.2 Berdasarkan Pasal 14 ayat 3 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa :



*“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.”*

**d.3** Bahwa berdasarkan ketentuan perundang – undangan sebagaimana tersebut pada butir d.1 dan butir d.2 di atas maka TERGUGAT I mempunyai **hak atas kekuasaannya sendiri untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum** apabila debitor dhi. PENGUGAT cidera janji, yang artinya lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan tidak memerlukan izin dari PENGUGAT sebagai debitor yang telah melakukan cidera janji.

**d.4** Bahwa TERGUGAT I menyarankan kepada PENGUGAT untuk lebih rajin lagi membaca dan memahami ketentuan perundang – undangan terkait sebelum membuat pernyataan yang mengada – ada dan sebaliknya secara nyata bertentangan dengan ketentuan hukum positif yang berlaku.

**d.5** Bahwa selanjutnya PENGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT I memasukan barang – barang bangunan yang bukan merupakan jaminan kredit PENGUGAT untuk dilakukan lelang eksekusi sebagaimana dimaksud.

**d.6** Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat 4 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa :

*“Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas **tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada** yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang **pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.**”*

**d.7** Bahwa berdasarkan **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 50 / 2010 tanggal 02 Maret 2010** dan **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 40 / 2010 tanggal 15 Februari 2010** tertuang secara nyata pembebanan Hak Tanggungan terhadap **SHM No. 1394** dan **SHM No. 771** tersebut meliputi juga **segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut** yang menurut sifat dan peruntukannya serta



menurut undang – undang yang berlaku dapat dianggap sebagai benda tetap.

**d.8** Bahwa selanjutnya hal yang sangat lucu adalah seperti PENGGUGAT sendiri tidak mengerti dan memahami konsep dari Hak Tanggungan, hal ini terlihat jelas dari dalil – dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan c di atas, dapat TERGUGAT I kutip salah satunya yang berbunyi :

*“Bahwa dengan ditebusnya oleh Pihak Penggugat 3 buah jaminan yang tersebut di atas maka terhadap pinjaman tersebut hanya ada 3 buah jaminan yang dijadikan jaminan, yaitu berupa :*

*-Ruko Walet, dengan SHM No. 1394 tertanggal 28 Agustus 1999 dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 20 Meter yang terletak di Jl. Beringin RT 28, Kel. Tungkal III, Kec. Tungkal Ilir, Kab. Tanjung Jabung Barat.*

*-Mini Market, dengan SHM No. 771 tertanggal 22 Maret 1993 dengan bangunan sebanyak 3 pintu dengan 2 setengah lantai yang terletak di Jl. Beringin RT 28, Kel. Tungkal III, Kec. Tungkal Ilir, Kab. Tanjung Jabung Barat.*

*-Lapangan Futsal, dengan ukuran Lebar 28 Meter Panjang 42 Meter yang terletak di belakang rumah tempat tinggal Penggugat di Jl. Beringin RT 28, Kel. Tungkal III, Kec. Tungkal Ilir, Kab. Tanjung Jabung Barat.”*

**d.9** Bahwa dalil PENGGUGAT sebagaimana TERGUGAT I kutip di atas seolah – olah menyatakan bahwa **Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada bangunan ( Ruko Walet, Mini Market, Lapangan Futsal) beserta tanah di bawahnya**, sungguh pemikiran tersebut adalah pemikiran yang sesat dan sekali lagi menunjukan PENGGUGAT adalah pihak yang tidak memahami ketentuan perundang – undangan terkait.

**d.10** Akan tetapi karena TERGUGAT I adalah pihak yang baik hati, maka TERGUGAT I akan memberikan pengetahuan berdasarkan ketentuan perundang – undangan sehubungan dengan hal tersebut di atas kepada PENGGUGAT, dengan harapan dapat menjadi pembelajaran bagi PENGGUGAT agar dikemudian hari tidak mengulangi kesalahan yang sama, yaitu berdasarkan **Pasal 1 ayat 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah :**

Halaman 51 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



*"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;*

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda – benda lain di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, bukan justru sebaliknya sebagaimana pemikiran dari PENGGUGAT.

**d.11** Bahwa dapat TERGUGAT I sampaikan pernyataan PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada butir d.5 dan d.8 di atas sekali lagi menunjukkan bahwa PENGGUGAT adalah pihak yang tidak memahami ketentuan peraturan perundang – undangan terkait bahkan secara nyata **PENGGUGAT terbukti adalah pihak yang beritikad buruk karena menyangkali klausul yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah diketahui dan ditandatangani sendiri oleh PENGGUGAT** sebagaimana dimaksud pada butir d.7 di atas.

**d.12** Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas secara nyata pernyataan PENGGUGAT tidak lain dan tidak bukan, hanyalah pernyataan secara sepihak tanpa dasar dan secara nyata dapat diketahui bersama bahwa PENGGUGAT dalam mendalilkan sesuatu adalah secara asal - asalan tanpa memahami terlebih dahulu ketentuan terkait sebagai dasar hukum yang mendukung dalil - dalil dari PENGGUGAT.

#### TANGGAPAN ATAS PERNYATAAN PENGGUGAT BAHWA DALAM MENETAPKAN NILAI LIMIT DALAM HAL PELAKSANAAN FUNGSI PERADILAN

**24. Bahwa TERGUGAT menolak keras dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatan a quo sebagai berikut :**

a. Butir 5 pada halaman 5 yang berbunyi :

*"Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan (PMK 27/2016) dan Pasal 6 Undang – undang Nomor 4 tahun*

Halaman 52 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



1996 tentang Hak Tanggungan “bahwa atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah, lelang eksekusi hak tanggungan akibat cidera janji debitur dengan nilai lebih dari 1 Milyar Rupiah penilaian haruslah dilakukan oleh Pihak yang Independen dan nilai limit haruslah ditetapkan bersama dengan penjual **atau pemilik barang.**”

b. Bahwa Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa :

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

a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

b. **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT**, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit **dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);** atau

c. Bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia.

c. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud pada butir b di atas yang mana ketentuan tersebut TERGUGAT I peroleh melalui website resmi Kementerian Keuangan Republik Indonesia dengan alamat website :

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/berita/pmk-27pmk062016-petunjuk-pelaksanaan-lelang-baru>, selanjutnya setelah TERGUGAT I

baca dan cermati tidak ada satupun kalimat yang menyebutkan bahwa penetapan nilai limit terhadap objek lelang eksekusi Hak Tanggungan harus ditetapkan bersama dengan pemilik barang sebagaimana PENGGUGAT dalilkan pada butir a di atas

d. Bahwa sekali lagi terbukti secara nyata PENGGUGAT adalah pihak yang beritikad buruk yaitu dengan sengaja berani untuk menambahkan kata - kata dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tujuan untuk mencari keuntungan diri sendiri dengan mengelabui PARA PIHAK dan bahkan juga untuk mengelabui yang mulia Hakim yang berwenang untuk memeriksa perkara *a quo*, sungguh perbuatan PENGGUGAT adalah perbuatan yang tercela.

TANGGAPAN ATAS PERNYATAAN PENGGUGAT BAHWA TERGUGAT DALAM MENETAPKAN NILAI OBJEK LELA

Halaman 53 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB





25. Bahwa **TERGUGAT** menolak keras dalil-dalil yang disampaikan oleh **PENGUGAT** dalam gugatan *a quo* sebagai berikut

a. Butir 6 pada halaman 5 yang berbunyi :

*"Bahwa berdasarkan hasil lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II dan telah dimenangkan oleh Tergugat III yang **dilakukan secara tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum** karena tidak diikutsertakan Pihak Penggugat dalam menentukan harga nilai objek lelang dan tidak dilakukan penilaian oleh lembaga independen untuk menentukan harga lelang, menetapkan harga lelang terhadap barang bangunan tanah milik Penggugat yang menjadi jaminan pinjaman ditetapkan secara tidak patut dan tidak layak karena harga lelang sangatlah tidak patut dan tidak layak dengan harga yang jauh berada di bawah harga pasaran yang pada akhirnya penilaian atau taksiran harga lelang tersebut hanya seharga Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) saja dan Para Tergugat juga telah memasukan barang – barang yang bukan menjadi jaminan pada saat melakukan proses pinjaman uang oleh Penggugat kepada Tergugat I. ketidakwajaran harga dapat dilihat dari barang – barang atau bangunan yang menjadi jaminan saja.."*

b. Butir 7 pada halaman 7 yang berbunyi :

*"Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk menjelaskan kepada Para Tergugat dan merasa keberatan atas proses lelang tersebut karena menurut Penggugat taksiran harga sangat tidak wajar dan tidak patut apalagi dengan memasukkan barang – barang bangunan yang tidak dijadikan jaminan pada saat proses pinjaman uang oleh Penggugat kepada Tergugat I, penetapan harga oleh Tergugat I bersama Tergugat II dan dengan itikad tidak baik Tergugat III mengikuti proses lelang tersebut karena mengharapkan barang – barang bangunan yang menjadikan objek lelang oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan harga yang sangat jauh di bawah harga selayaknya dan tidak patut."*

c. Butir 8 pada halaman 7 yang berbunyi :

*"Bahwa atas perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum melakukan lelang atas barang – barang yang menjadi jaminan Penggugat kepada Tergugat I yang tidak mengikut sertakan*

Halaman 54 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



*Penggugat untuk menentukan nilai objek lelang dan melakukan penilaian harga atau taksiran harga yang tidak patut dan tidak wajar dengan harga jauh di bawah harga pasaran dan tidak melakukan penilaian oleh lembaga independen dan telah memasukkan barang – barang yang bukan menjadi jaminan pada saat proses pinjaman uang tersebut untuk dimasukkan ke dalam objek lelang oleh karenanya Penggugat merasa tidak senang dan merasa di khianati perbuatan mana dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) yang pengertian Perbuatan Melawan Hukum tersebut di perluas melalui kasus LINDENBAUM COHEN pada tahun 1419.”*

**d.** Bahwa dalil-dalil PENGUGAT sebagaimana tersebut pada butir a sampai dengan c di atas **secara nyata sangat bertentangan dengan fakta hukum dan tidak masuk akal** dengan dasar sebagai berikut :

**d.1** Bahwa dalil – dalil PENGUGAT sebagaimana dimaksud di atas tidak lain adalah pernyataan secara sepihak tanpa dasar yang semakin menunjukan bahwa PENGUGAT adalah pihak yang beritikad buruk.

**d.2** Bahwa dapat TERGUGAT I sampaikan penetapan nilai pasar dan nilai likuidasi sehubungan dengan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan kredit PENGUGAT yang menjadi objek perkara telah ditetapkan oleh pihak independen yang kredibel dan berkompetensi dalam bidang tersebut yaitu oleh **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun& Rekan** berdasarkan **Surat KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan Nomor Laporan 00103/2.0027-04/PI/07/0276/1/II/2019 tanggal 26 Februari 2019.**

**d.3** Bahwa penetapan nilai pasar dan nilai likuidasi sebagaimana dimaksud pada butir d.2 di atas juga telah memenuhi waktu masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk lelang eksekusi Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 14 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan :

*“Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit berlaku untuk jangka waktu paling lama 12*

Halaman 55 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



*(dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut penjual."*

**d.4** Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut pada butir d.1 sampai dengan d.4 di atas dan fakta hukum bahwa seluruh syarat – syarat maupun dokumen – dokumen untuk keperluan melakukan lelang eksekusi hak tanggungan telah terpenuhi serta telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan maka TERGUGAT II menerima permohonan TERGUGAT I untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek perkara yaitu jaminan kredit PENGUGAT yang telah dilaksanakan dan dimenangkan oleh TERGUGAT III.

**26.** Bahwa bagaimana mungkin PENGUGAT menyatakan dalil-dalil sebagaimana tercantum pada angka 23 sampai dengan 25 di atas sementara **PENGUGAT sendiri mengabaikan fakta-fakta hukum sebagaimana terdapat pada jawaban TERGUGAT I atas dalil – dalil PENGUGAT dalam gugatan a quo yang tercantum pada angka 23 sampai dengan 25 di atas.**

**27.** Bahwa **TERGUGAT I** juga merasa perlu untuk menjelaskan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengenai fakta hukum yang sebenarnya yaitu **TERGUGAT I telah memberikan kesempatan kepada PENGUGAT untuk menyelesaikan segala kewajibannya** sebagaimana termuat dalam PK No. 2010.016 beserta perubahan-perubahannya, namun kesempatan tersebut sama sekali tidak digunakan dengan baik oleh PENGUGAT dan ditanggapi secara subjektif oleh PENGUGAT yang dibuktikan dengan pengajuan gugatan a quo yang secara sengaja mengabaikan keseluruhan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dasar ketentuan yang PENGUGAT dalam dalil gugatan a quo secara keseluruhan tidak dapat diterima.

**28.** Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terdapat pada angka 1 s.d 27 di atas secara nyata dapat dibuktikan bahwa **TERGUGAT I adalah kreditur yang beritikad baik dan benar (te goeder trouw)** terhadap PENGUGAT dan wajib mendapat perlindungan hukum menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku

**29.** Bahwa PENGUGAT juga secara nyata mendalilkan hal-hal yang mengada-ada dalam Gugatan a quo tanpa disertai dengan dasar hukum

Halaman 56 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



(*legal standing*) dan fakta hukum sehingga memperlihatkan dengan jelas bahwa **PENGUGAT** merupakan Pihak yang tidak beritikad baik (*te kwader trouw*) kepada TERGUGAT I sehingga memperjelas kembali bahwa gugatan *a quo* sudah selayaknya untuk **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

30. Bahwa dikarenakan dalil-dalil yang disampaikan oleh **PENGUGAT** dalam gugatannya secara nyata merupakan pernyataan sepihak yang tidak berdasarkan pada fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka TERGUGAT I merasa dalil-dalil yang disampaikan oleh **PENGUGAT** untuk selanjutnya tidak perlu ditanggapi dan dilakukan pemeriksaan lebih lanjut oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ;

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka kami mohon dengan hormat dan kiranya cukup beralasan demi hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut ;

**DALAM EKSEPSI**

5. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT I.
6. Menolak gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh **PENGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menyatakan TERGUGAT I sebagai pihak yang beritikad baik (*te goeder trouw*) dalam hubungan hukum dengan **PENGUGAT**.
3. Menyatakan **PENGUGAT** sebagai pihak yang beritikad buruk (*te kwader trouw*) dalam hubungan hukum dengan TERGUGAT I.
4. Menyatakan Lelang Ekesusi berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan terhadap objek perkara *a quo* adalah sah, berharga dan demi hukum tidak dapat dibatalkan.
5. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo* kepada **PENGUGAT**.

Apabila Pengadilan Negeri Kuala Tungkal dan atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



**JAWABAN TERGUGAT II :**

**DALAM EKSEPSI**

4. **Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.**

5. Eksepsi *Persona Standi Non Judicio*

1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan *persoon* Tergugat II yang tidak tepat dan keliru dalam penyebutan identitas Tergugat II dimana Penggugat tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Tergugat II.

2. Bahwa Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jambi bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari institusi negara dimana instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) c.q. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sumatera Selatan, Jambi dan Bangka Belitung.

3. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170 Tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, KPKNL Jambi adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN Sumatera Selatan, Jambi dan Bangka Belitung.

4. Bahwa untuk menggugat Tergugat II sebagaimana dalam gugatan Penggugat, harus menyertakan Kantor Wilayah DJKN Sumatera Selatan, Jambi dan Bangka Belitung karena KPKNL hanyalah instansi pelaksana yang bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN.

5. Bahwa dalil Tergugat II tersebut sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1004/K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977 tentang gugatan yang harus diajukan kepada Pemerintah Pusat.

6. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut, maka terhadap gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Tergugat II tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, karena Tergugat II tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak





dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut, dan selanjutnya hal ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

6.

7. Eksepsi ***Error in Persona*** (Mohon Dikeluarkan dari Pihak)

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan KPKNL Jambi (in casu Tergugat II) sehubungan dengan pelaksanaan lelang yang diajukan oleh PT Bank Negara Indonesia, Tbk (in casu Tergugat I) melalui Tergugat II atas objek sengketa.

2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016"), yang menyatakan "Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang". Dengan demikian jelas bahwa PT Bank Negara Indonesia, Tbk (in casu Tergugat I) selaku penjual bertanggung jawab atas adanya gugatan a quo.

3. Bahwa selain itu, PT Bank Negara Indonesia, Tbk (in casu Tergugat I) selaku Pemohon Lelang/Penjual telah melampirkan Surat Pernyataan tanggal 28 Juni 2019 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat selaku Debitur dinyatakan wanprestasi dan membebaskan Pejabat Lelang dan KPKNL dari segala tuntutan perdata maupun pidana yang timbul dari pelaksanaan lelang serta bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi.

4. Bahwa sesuai dengan ketentuan PMK 27/2016 dan Surat Pernyataan Pemohon Lelang/Penjual, maka konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Tergugat II, terkait proses lelang telah beralih kepada Pemohon Lelang/Penjual.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara a quo. Dengan demikian Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Tungkal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengeluarkan Tergugat II dari perkara a quo dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

8.



## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat II mohon agar semua yang tertuang dalam Jawaban pada bagian Eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.
3. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Tergugat II.

### Keabsahan Permohonan dan Pelaksanaan Lelang terhadap Objek Perkara

4. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat terkait dengan tugas dan wewenang Tergugat II, perlu kiranya Tergugat II jelaskan bahwa permohonan dan penetapan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.
5. Bahwa Kreditur pemegang hak tanggungan (dalam hal ini Tergugat I, selaku pemegang hak tanggungan yang terakhir) yang mempunyai kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang dapat melakukan penjualan objek tanggungan terhadap Debitur yang telah melakukan cidera janji.
6. Bahwa Tergugat II bertindak sebagai pejabat lelang sesuai amanat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 7 UU Lelang (*Vendu Reglement*, *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3)) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
7. Bahwa Pasal 7 UU 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 perataaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya*".



8. Bahwa selanjutnya Pasal 13 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga mengamanatkan, *"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"*.

9. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang bertempat di tempat Tergugat II atas objek jaminan kredit Penggugat dilakukan atas permohonan Sdr. Cut Ariefin, Pemimpin Kelompok PT Bank Negara Indonesia Tbk., berkedudukan di Palembang, sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor RMV3/3.3/560 tanggal 28 Juni 2019.

10. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh PT Bank Negara Indonesia Tbk., merupakan lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

11. Bahwa sebelum menyetujui permohonan lelang dari Tergugat I, Tergugat II telah melakukan penelitian secara yuridis formal terhadap kelengkapan berkas lelang yang kemudian menerbitkan surat Nomor S-911/WKN.04/KNL.01/2019 tanggal 8 Juli 2019 hal Penetapan Jadwal Lelang yang pada pokoknya berisi mengenai waktu rencana pelaksanaan lelang, cara pelaksanaan lelang, dan hal-hal yang harus dilakukan Tergugat I setelah penetapan jadwal lelang.

12. Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang, Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat dengan Surat Nomor RMV3/3.3/610A tanggal 19 Juli 2019 yang pada pokoknya menyampaikan kepada Penggugat bahwa terhadap barang jaminan Penggugat akan dilelang bertempat di Tergugat II.

13. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mampu memenuhi kewajiban kreditnya, Tergugat I bermaksud menggunakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pelunasannya dari hasil penjualan tersebut.

14. Bahwa terhadap rencana pelaksanaan lelang, telah diumumkan oleh Tergugat I melalui surat kabar harian Jambi Ekspres sebagai pengumuman lelang ulang tanggal 19 Juli 2019 dari pelaksanaan lelang terakhir tanggal 28 Juni 2019.



15. Bahwa untuk sahnya pelelangan, telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat Provinsi Jambi sebagai berikut:

- a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat Provinsi Jambi Nomor 11/2019 tanggal 19 Juni 2019 sesuai SHM Nomor 00771 a.n. Jhon Bachtiar seluas 2.453 m<sup>2</sup>;
- b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat Provinsi Jambi Nomor 12/2019 tanggal 19 Juni 2019 sesuai SHM Nomor 01394 a.n. Suryati seluas 17.565 m<sup>2</sup>;

16. Bahwa walaupun Penggugat secara nyata-nyata telah wanprestasi yang mana terbukti dan dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, tetapi Tergugat I tetap dan telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat-surat somasi antara lain:

- a. Surat Peringatan ke-1 Nomor KLT/5/1412/R tanggal 10 Juli 2013;
- b. Surat Peringatan ke-2 Nomor KLT/5/1760/R tanggal 12 Agustus 2013;
- c. Surat Peringatan ke-3 Nomor KLT/5/0736/R tanggal 4 September 2013.

17. Bahwa karena pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku serta tidak bertentangan dengan hukum atau peraturan perundang-undangan. Oleh karenanya, jual beli dalam lelang tersebut berikut Risalah Lelang Nomor 669/13/2019 tanggal 26 Juli 2019 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (*vide* Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa **lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**).

**Tanggapan atas Dalil Penggugat yang Menyatakan Bahwa Pelaksanaan Lelang Yang Dilakukan Oleh Tergugat I dan Tergugat II Tanpa Seizin dari Penggugat Merupakan Perbuatan Melawan Hukum**

18. Bahwa Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 5 angka 4 posita gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa



Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan lelang tanpa seizin dari Penggugat.

**19.** Bahwa dapat Tergugat II jelaskan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang merujuk pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 50/2010 tanggal 2 Maret 2010 dan 40/2010 tanggal 15 Februari 2010.

**20.** Bahwa sesuai dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan, "*apabila Debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*".

**21.** Bahwa dalam penjelasannya, hak yang diperoleh oleh pemegang hak tanggungan diberikan oleh pemberi hak tanggungan apabila Debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.

**22.** Bahwa dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan dengan jelas telah menyebutkan bahwa apabila debitur dinyatakan wanprestasi, maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama berhak untuk menjual objek jaminan sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 dan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan.

**23.** Bahwa dalil Tergugat II tersebut dipertegas dengan adanya Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang secara tegas dan jelas membagi adanya dua jenis eksekusi hak tanggungan yaitu:

*"(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. hak pemenang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),"*

**24.** Bahwa selain itu, salah satu klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berbunyi:

*5. "jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh pihak pertama,*





pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual didepan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut diatas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak Kedua Perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.

25. Berdasarkan hal-hal tersebut, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II telah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, dan karena Penggugat telah melakukan cidera janji maka penjual (dalam hal ini Tergugat I) melakukan pelaksanaan lelang tanpa harus meminta izin dari Penggugat.

26. Oleh karena pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku maka dalil Penggugat tersebut sangatlah mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

**Tanggapan atas Dalil Penggugat yang Menyatakan Bahwa Pelaksanaan Lelang Yang Dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II Telah Memasukkan Juga Barang-Barang Berupa Bangunan Yang Bukan Termasuk Jaminan Pinjaman**

27. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada halaman 4 angka 4 posita gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah memasukkan juga barang-barang berupa bangunan yang bukan termasuk jaminan pinjaman.

28. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas 2 (dua) bidang tanah dalam satu hamparan dijual dalam 1 (satu) paket, yang masing-masing seluas 17.565 m<sup>2</sup> dan 2.453 m<sup>2</sup> sesuai SHM No. 1394 atas nama Suryati dan



SHM No. 771 atas nama Jhon Bachtiar, berikut Bangunan Minimarket, 2 (dua) Bangunan Walet, Lapangan Futsal serta segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut tanpa kecuali yang menurut sifat dan atau ketentuan perundang-undangan sebagai barang tetap.

**29.** Bahwa didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.259/2010 tanggal 26 Agustus 2010 disebutkan bahwa "sertifikat dan bukti kepemilikan yang disebutkan diserahkan kepada saya PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran hak tanggungan yang diberikan dengan akta ini. Pemberian hak tanggungan tersebut diatas meliputi juga segala sesuatu yang terdapat diatas tanah tersebut yang menurut sifat tujuan dan peruntukannya serta menurut undang-undang yang berlaku dapat dianggap sebagai benda tetap".

**30.** Bahwa oleh karena itu dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah memasukkan juga barang-barang yang bukan termasuk jaminan pinjaman adalah suatu hal yang keliru sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

**Tanggapan atas Dalil Penggugat yang Menyatakan Bahwa Harga Lelang Sangatlah Tidak Patut dan Tidak Wajar dengan Harga Yang Jauh Berada Di bawah Harga Pasaran**

**31.** Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada halaman 5 angka 6 posita gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa harga lelang sangatlah tidak patut dan tidak wajar dengan harga yang jauh berada di bawah harga pasaran.

**32.** Bahwa berdasarkan:

- a. ketentuan Pasal 1 angka 28 PMK 27/2016, Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;
- b. ketentuan Pasal 17 ayat (1) PMK 27/2016, yang bertanggung jawab dalam menetapkan Nilai Limit adalah Penjual;
- c. ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK 27/2016, penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual; dan
- d. ketentuan Pasal 44 ayat (4) PMK 27/2016, penetapan Nilai Limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL.
- e. ketentuan Pasal 50 ayat (5), KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.



**33.** Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut, pihak Tergugat I telah menyampaikan persyaratan-persyaratan lelang termasuk penetapan harga limit yang sebelumnya telah dilakukan penilaian terlebih dahulu terhadap objek yang akan dilelang dengan memperhatikan harga pasar dari objek lelang tersebut.

**34.** Bahwa terhadap penetapan harga limit yang dibuat oleh Tergugat I tidak lain setelah mempertimbangkan faktor-faktor lain dan kondisi objek jaminan sehingga Tergugat II tidak berwenang mempermasalahkan besaran nilai limit yang diajukan karena kewenangan tersebut mutlak ada pada Tergugat I.

**Tanggapan atas Dalil Penggugat yang Menyatakan Bahwa Para Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Karena Tidak Mengikut Sertakan Penggugat untuk Menentukan Nilai Objek Lelang dan Tidak Melakukan Penilaian oleh Lembaga Independen**

**35.** Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada halaman 7 angka 8 posita gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mengikut sertakan Penggugat untuk menentukan nilai objek lelang dan tidak melakukan penilaian oleh Lembaga independen.

**36.** Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa Penggugat bukanlah lembaga atau pihak yang mempunyai kewenangan dalam menentukan nilai limit, dan penentuan nilai limit sepenuhnya merupakan tanggung jawab penjual Tergugat I;

**37.** Bahwa berdasarkan surat dari Tergugat I tanggal 28 Juni 2019, Tergugat I telah menyatakan bahwa untuk objek gugatan telah dilakukan penilaian dengan menggunakan jasa penilai publik dari KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan (Mbpru) dengan Laporan Nomor 00103/2.0027-04/PI/07/0276/1/II/2019 tanggal 6 Februari 2019.

**38.** Bahwa dengan demikian dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak berdasar hukum karena telah jelas secara fakta bahwa sebelum pelaksanaan lelang pihak penjual telah meminta kepada jasa penilai publik dari KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan (Mbpru) untuk menilai objek gugatan tersebut.

**39.** Bahwa dengan demikian dalil penggugat yang menyatakan bahwa tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang sangat keliru yang sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.



**Tanggapan Atas Tuntutan Ganti Rugi dan Uang Paksa (Dwangsom) yang Didalilkan Penggugat**

40. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat yang menyatakan pada pokoknya Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga diwajibkan untuk membayar kerugian dengan total sebesar Rp7.783.500.000,- (tujuh miliar tujuh ratus delapan puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat, serta membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari sampai dengan dilaksanakannya putusan.

41. Bahwa dalil tersebut sangatlah tidak beralasan dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sangat bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung **Nomor 791K/Sip/1972** tanggal 26 Februari 1973, yang menyatakan bahwa *"Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang"*, dan karenanya petitum yang diajukan Penggugat tersebut haruslah ditolak.

42. Bahwa tuntutan ganti rugi dan pembayaran uang paksa (dwangsom) yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita dan Petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi maupun uang paksa (dwangsom) baru dapat diajukan apabila pihak Para Tergugat nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan **Pasal 1365 KUH Perdata** (*Vide*: Yurisprudensi MA RI No.19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).

43. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah **ditolak** karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena berdasarkan pada **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988** dengan tegas dinyatakan bahwa *"setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan nya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima"*. Dengan demikian jelas bahwa atas permohonan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dirinci secara tegas, maka sudah sepatutnya **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.



44. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara Penggugat dan Para Tergugat terutama Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*) dibebankan pula kepada Tergugat II.

45. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa perlakuan Tergugat II telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sebab tidak ada satu pun perbuatan/tindakan Tergugat II pada saat melaksanakan lelang yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat II tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

46. Bahwa proses dan tata cara pelaksanaan pelelangan atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga perbuatan Tergugat II tersebut adalah sah secara hukum, sehingga tidak dapatlah Tergugat II dituntut untuk membayar ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*) mengingat pelaksanaan lelang tersebut merupakan pelaksanaan dari kewajiban tugas dan wewenang yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan, dan bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.

47. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat **menunjukkan iktikad tidak baik** Penggugat untuk memperoleh keuntungan melalui proses pengadilan, karena pada faktanya justru Penggugat yang seharusnya memenuhi kewajibannya selaku debitur.

48. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang tidak terbantahkan tersebut di atas, maka telah terbukti bahwa tuntutan ganti rugi dan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak beralasan, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim **menolak** seluruh tuntutan hukum dari Penggugat tersebut.

#### **Tanggapan Atas Dalil Penggugat yang Meminta Putusan dalam Perkara A Quo dijalankan terlebih dahulu (Putusan Serta Merta)**

49. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya memohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan





terlebih dahulu/secara serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun terdapat upaya hukum terhadapnya.

**50.** Bahwa petitum tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Tungkal yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 Tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

**51.** Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat tidak menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek sengketa dan dengan demikian jelas bahwa tanpa disertainya pemberian jaminan dari Penggugat yang nilainya sama dengan objek sengketa tersebut, maka pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Tungkal yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan segala tindakan Tergugat II terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku sehingga bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Risalah Lelang Nomor 669/13/2019 tanggal 27 Juli 2019 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan menolak permohonan ganti rugi materiil dan kerugian immateriil secara tanggung renteng yang dimohonkan oleh Penggugat; dan
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

ATAU:

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

## JAWABAN TERGUGAT III :

Pada tanggal 26 Juli 2019 saya telah membeli 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dalam satu hamparan yang dijual PT.Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk RR Palembang secara online yang tayang pada website/aplikasi **lelang indonesia** KPKNL Jambi dengan limit lelang Rp.1.667.000.000,- (Satu milyar enam ratus enam puluh tujuh juta Rupiah) saya melakukan penawaran lelang tersebut sebesar Rp.1.668.000.000,- (Satu milyar enam ratus enam puluh delapan juta rupiah) untuk diri sendiri.

Tanggal 26 Juli 2019 KPKNL Jambi telah menetapkan bahwa saya pemenang lelang atas objek lelang tersebut diatas dengan bukti kutipan risalah lelang yang telah saya terima langsung dari KPKNL Jambi.

Adapun bukti kepemilikan tanah dan bangunan yang telah saya beli tersebut yaitu SHM.No. 1394 an.Suryati LT : 17.565 m2. dan SHM No.771 an.Jhon Bachtiar LT : 2.453 m2. Yang terletak di JL.Beringin RT.23 Kel.Tungkal III Kec.Tungkal Ilir Kab.Tanjung Jabung Barat.

Berikut rincian biaya-biaya yang telah saya keluarkan atas pembelian objek lelang tersebut di atas :

1.Penawaran lelang	: Rp.1.668.000.000,-
2.Bea lelang 2 %	: Rp.33.360.000,-
3.PBB I	: Rp.17.206.475,-
4.PBB II	: Rp.10.100.000,-
5.BPHTB	: <u>Rp.77.400.000,-</u>
Total	: Rp.1.806.066.475,- (Satu milyar delapan ratus enam juta enam puluh enam ribu empat ratus tujuh puluh lima rupiah)

Demikian yang dapat saya sampaikan dalam jawaban gugatan dari penggugat ini, Untuk itu saya menyatakan menolak seluruh gugatan dari penggugat, karena saya telah membeli asset lelang dari Negara sesuai peraturan yang berlaku.Untuk keputusan lebih lanjut saya menyerahkan sepenuhnya kepada yang mulia majelis hakim Pengadilan Negeri Kuala Tungkal untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, saya mohon keputusan yang seadil-adilnya,

Halaman 70 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB

### Disclaimer

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



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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang termuat dalam jawabannya dengan alasan-alasan pada pokoknya sebagai berikut :

##### **Eksepsi Tergugat I:**

- Bahwa Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscure Libellum*), dengan alasan yang pada pokoknya didalam gugatan *a quo* tidak jelas, sebab Penggugat tidak dapat menyebutkan perbuatan Tergugat I yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerduta");
- Bahwa bagaimana mungkin PENGGUGAT dapat menyimpulkan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sementara PENGGUGAT sendiri tidak mampu secara objektif mengakui adanya fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan melakukan kesalahan dalam menerjemahkan keadaan faktual ke dalam ketentuan sebagai dasar hukum gugatan (*legal standing*);
- Bahwa sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 149 Ayat (1) RBG dan sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 582 K/SIP/1973 yang berbunyi : "*Karena petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.*", sehingga dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak memenuhi syarat substansial *fundamentum petendi* ini, maka gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT secara nyata adalah *obscure libel*;

##### **Eksepsi Tergugat II:**

1. Eksepsi persona Standi Non Judicio, dengan alasan pada pokoknya bahwa gugatan menyebutkan persoon Tergugat II yang tidak tepat dan keliru karena penggugat tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Tergugat II,

Halaman 71 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



dimana kepala kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) jambi bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari institusi Negara dimana Instansi atasan dari Tergugat II adalah pemerintah republik indonesia C.q kantor wilayah direktorat jenderal kekayaan negara (DJKN) C.q Kantor wilayah direktorat jenderal kekayaan negara sumatera selatan, jambi dan bangka belitung ;

2. Eksepsi eror in persona dengan alasan pada pokoknya bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 17 ayat (2) peraturan menteri keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksana lelang (PMK 27/2016) yang menyatakan "penjual/ pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan dibidang lelang" dengan demikian jelas bahwa PT. Bank Negara Indonesia Tbk (in casu Tergugat I) selaku penjual bertanggung jawab atas adanya gugatan a quo, berdasarkan alasan tersebut sehingga penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat II dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada dasarnya hukum acara perdata, baik yang diatur dalam HIR maupun RBg khususnya pasal 149 ayat (2), dan pasal 159 RBg hanyalah mengenal atau mengatur mengenai eksepsi tolak (*declinatoir exceptie*) yang bersifat prosesuil, yaitu eksepsi tentang tidak berwenangnya Hakim atau Pengadilan untuk memeriksa suatu perkara (*onbevoegheid van de rechter*), baik mengenai kewenangan / kompetensi mutlak (absolute) maupun kewenangan relative (nisbi), akan tetapi dalam pasal 162 RBg mengindikasikan adanya beberapa jenis eksepsi yang dalam prakteknya sering disebut sebagai eksepsi prosesual dimana eksepsi tersebut adalah diluar dari eksepsi mengenai kompetensi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa dalil Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscure Libellum*), Majelis Hakim berpendapat terhadap Eksepsi tersebut jelas sudah masuk pokok perkara, karena untuk mengetahui apakah betul Gugatan tidak memiliki kekuatan pembuktian karena tidak ada suatu Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat I sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata



(KUHPerdata), maka hal tersebut haruslah terlebih dahulu dibuktikan dengan bukti-bukti yang ada dan menurut Majelis Hakim adalah tepat apabila eksepsi ini dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II terkait dengan penyebutan *persoon* Tergugat II yang tidak tepat, salah dan keliru Majelis Hakim berpendapat terhadap Eksepsi tersebut walaupun jika benar adanya kesalahan Penggugat dalam membuat penyebutan *persoon* Tergugat II didalam Gugatan, namun ternyata dalam persidangan telah jelas tersirat jika Tergugat II telah membenarkannya, hal mana dapat dilihat dari fakta yang terungkap ternyata Tergugat II, berdasarkan relaas panggilan sidang yang telah dipanggil dengan penyebutan *person* sebagaimana yang tertulis dalam Gugatan Penggugat dan ternyata juga Tergugat II hadir dengan diwakili oleh kuasanya dan telah memberikan jawaban, sehingga Majelis Hakim memandang Gugatan Penggugat tersebut tidaklah mengandung sesuatu kekaburan (*obscur*);

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap eksepsi Tergugat II terkait gugatan *eror in persona* yang telah keliru dalam menarik Tergugat II dalam perkara *a quo* karena apabila berpedoman pada pasal 17 ayat (2) peraturan menteri keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksana lelang (PMK 27/2016) bahwa yang harus bertanggung jawab apabila timbul akibat karena tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan dibidang lelang, PT. Bank Negara Indonesia Tbk (in casu Tergugat I) selaku pihak penjual, juga dinilai oleh Majelis Hakim terhadap Eksepsi tersebut jelas sudah masuk pokok perkara dan haruslah terlebih dahulu dibuktikan dengan bukti-bukti yang ada sehingga adalah tepat apabila eksepsi ini dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan tersebut maka terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan menganalisa dengan seksama mengenai gugatan Penggugat yang pada  
Halaman 73 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB





pokoknya adalah mengenai perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang bekerja sama dengan Tergugat II, atas pelaksanaan lelang Agunan yang dimenangkan oleh Tergugat III, terhadap 3 (tiga) Agunan kredit milik Penggugat berupa : Ruko Walet dengan SHM No. 1394 tertanggal 28 Agustus 1999 dengan ukuran Lebar 5 meter Panjang 20 meter yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal III Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat, Mini Market dengan SHM No. 771 tertanggal 22 Maret 1993 dengan bangunan sebanyak 3 pintu dengan 2 setengah lantai yang terletak di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal III Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat dan Lapangan Futsal dengan Ukuran Lebar 28 meter panjang 42 meter yang terletak di belakang rumah tempat tinggal Penggugat di Jl. Beringin Rt. 28 kel. Tungkal III Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat yang terletak di belakang rumah tempat tinggal Penggugat,

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan jika pelaksanaan lelang terhadap objek Agunan telah dilakukan secara tidak sah karena memasukkan barang-barang bangunan yang bukan termasuk jaminan pinjaman, selain itu pelaksanaan lelang telah dilakukan secara Melawan Hukum karena tidak diikuti sertakannya Pihak Penggugat dalam menentukan harga nilai objek lelang serta juga tidak dilakukan penilaian oleh lembaga independen untuk menentukan harga lelang, sehingga menetapkan harga lelang secara tidak patut dan tidak layak dengan harga yang jauh berada dibawah harga pasaran;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat masing-masing telah mengemukakan dalil-dalil jawabannya di mana dari jawab jinawab antara Para Pihak, terhadap Gugatan Penggugat terdapat hal-hal yang dibenarkan dan hal-hal yang ditolak, maka terhadap hal-hal yang telah dibenarkan dan tidak dibantah tersebut merupakan fakta dan menjadi dalil yang tetap sebagai bukti yang sempurna dan menentukan;

Menimbang, bahwa sebagian besar dalil-dalil gugatan pihak Penggugat telah dibantah oleh pihak Tergugat dengan mengajukan dalil-dalil bantahannya sebagaimana dalam jawaban dan dupliknya, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam pasal 283 Rbg, kedua belah pihak yang dalam hal ini Penggugat dan Para Tergugat dapat dibebani dengan beban pembuktian dimana pihak Penggugat wajib membuktikan peristiwa yang diajukan dalam surat gugatannya, demikian pula dengan pihak Tergugat harus membuktikan dalil-dalil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bantahannya, sehingga dengan demikian beban pembuktian dibebankan kepada kedua belah pihak untuk membuktikan kebenaran dalil masing-masing pihak ;

Menimbang, bahwa terhadap dali-dalil gugatan Penggugat tersebut diatas Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan:

1. Apakah benar adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Tergugat atas pelaksanaan lelang dengan memasukkan barang-barang bangunan yang bukan termasuk jaminan agunan pinjaman;
2. Apakah benar adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Tergugat atas pelaksanaan lelang karena tidak diikuti sertakannya Pihak Penggugat dan dalam menentukan harga nilai objek lelang tidak dilakukan oleh lembaga independen sehingga nilai harga lelang terhadap tanah milik Penggugat ditetapkan secara tidak patut dan tidak layak dengan harga yang jauh berada dibawah harga pasaran;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa (bukti P-1 s/d bukti P - 10) dan Saksi-Saksi yaitu Joni Wardi.DA, dan Latifurrahmat, serta Ahli atas nama Abdul Somad;

Menimbang, bahwa Tergugat I, untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa (bukti T.I - 1 s/d bukti T.I - 17) tanpa mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II, untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa (bukti T.II - 1 s/d bukti T.II - 11) tanpa mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat III, untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa (bukti T.III - 1 s/d bukti T.III - 10) tanpa mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti surat Penggugat yang bertanda (Bukti P-1) yang ternyata sama dengan bukti surat Tergugat I, bertanda (Bukti T.I - 1) maka dapat diketahui jika benar adanya pemberian fasilitas kredit untuk modal kerja kepada Penggugat melalui PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.,

Halaman 75 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB

#### 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

Kantor Cabang Kuala Tungkal (Tergugat I) sebagaimana yang tertuang didalam Perjanjian Kredit No. 2010 / 016 tanggal 08 Februari 2010;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Perjanjian Kredit No. 2010 / 016 tanggal 08 Februari 2010 antara Penggugat dengan Tergugat I telah dilakukan perubahan-perubahan perjanjian berupa:

1. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (1) 2010.2016 tanggal 07 Februari 2011 (Bukti T.I-2);
2. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (2) 2010.2016 tanggal 07 Februari 2012 (Bukti T.I-3);
3. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (3) 2010.2016 tanggal 09 Maret 2012 (Bukti T.I-4);
4. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (4) 2010.2016 tanggal 08 Maret 2013 (Bukti P-2 dan Bukti T.I-5);
5. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (5) 2010.2016 tanggal 10 April 2013 (Bukti P-3 dan Bukti T.I-6);

Menimbang, bahwa dengan telah diketahui benar adanya telah dibuat Perjanjian Kredit No. 2010 / 016 tanggal 08 Februari 2010 antara Penggugat dengan Tergugat I beserta perubahan-perubahannya maka terhadap adanya perjanjian tersebut dinilai oleh Majelis Hakim telah mengikat bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu Penggugat dan Tergugat I sebagaimana yang tertuang didalam Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa *"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan adanya bukti surat Penggugat yang bertanda (Bukti P-4) berupa pencoretan/roya hak tanggungan tanggal 22 November 2017, (Bukti P-5) berupa Surat tanda terima kembali atas nama Suryati, (Bukti P-6) berupa surat tanda terima dokumen atas nama Jhon Bachtiar, (Bukti P-7) berupa fotocopy tanpa asli sertifikat hak guna bangunan Nomor 01542 dan (Bukti P-8) berupa fotocopy tanpa asli sertifikat hak guna bangunan Nomor 00604, maka dapat diketahui atas Perjanjian Kredit No. 2010 / 016 tanggal 08 Februari 2010, yang berdasarkan dalil gugatan pada poin ke dua bahwa terhadap objek Jaminan Agunan berupa Rumah Tinggal dengan SHM No. 1409, Ruko dengan SHM No. 00604 dan Ruko dengan SHM No. 01542, telah ditebus oleh Penggugat, dengan masih menyisahkan jaminan agunan berupa Ruko Walet

Halaman 76 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan SHM No. 1394, Mini Market dengan SHM No. 771 dan Lapangan Futsal dengan Ukuran Lebar 28 meter panjang 42 meter yang terletak di belakang rumah tempat tinggal Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan jika Penggugat telah mengalami hambatan keuangan sehingga tidak bisa lagi untuk mengangsur pinjaman Penggugat kepada Tergugat I, maka oleh Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II telah melakukan lelang terhadap 3 buah barang jaminan tersebut, namun pada saat melakukan proses lelang Pihak Tergugat I dan Pihak Tergugat II dilakukan tanpa seizin dari Penggugat dan juga telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memasukkan juga barang-barang berupa bangunan yang bukan termasuk jaminan pinjaman yaitu berupa : Kios ATM, Ruko wallet besar, Kantin di samping Futsal, Garasi mobil, Ruko wallet kecil, Bangunan Fitnes, Bangunan wallet dan Kolam ikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Tergugat I bertanda (bukti T I-7a) berupa SHM No. 1394 (yang telah diubah menjadi SHM No.01683) tanggal 28 Agustus 1999, (bukti T I-7b) berupa Sertifikat hak tanggungan no.40/2010, (bukti T I-8a) berupa SHM No. 771 (yang telah diubah menjadi SHM No.1750) tanggal 22 Maret 1993, (bukti T I-8b) berupa Sertifikat hak tanggungan no.50/2010, yang juga sama dengan bukti Tergugat II bertanda (bukti T.II-4a), (bukti T.II-4b), (bukti T.II-4c), (bukti T.II-4d) dan bukti Tergugat III bertanda (bukti T.III-1 dan Bukti T.III-2) maka dapat diketahui jika terhadap objek sengketa berupa SHM No. 1394 dan SHM No. 771 adalah benda tidak bergerak yang telah diikat hak tanggungan dalam Perjanjian Kredit No. 2010 / 016 tanggal 08 Februari 2010 beserta perubahan-perubahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dalam Pasal 1 angka 1 menyebutkan 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."*;

Halaman 77 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, dapat diketahui jika SHM No. 1394 dan SHM No. 771 yang telah diikat sebagai hak tanggungan dalam Perjanjian Kredit No. 2010 / 016 tanggal 08 Februari 2010 beserta perubahan-perubahannya, maka terhadap benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu secara hukum juga ikut terikat sebagai hak tanggungan didalam Perjanjian Kredit No. 2010 / 016 beserta perubahan-perubahannya yang telah dibuat dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dan dengan berpedoman pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap gugatan Penggugat yang mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat I bersama Tergugat II karena telah memasukkan barang-barang bangunan yang bukan termasuk jaminan pinjaman berupa : Kios ATM, Ruko wallet besar, Kantin di samping Futsal, Garasi mobil, Ruko wallet kecil, Bangunan Fitnes, Bangunan wallet dan Kolam ikan, saat dilakukannya pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan dinilai adalah tidak beralasan dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai gugatan Penggugat yang mendalilkan jika pelaksanaan lelang di lakukan secara tidak sah karena tidak diikuti sertakannya Penggugat dan dalam menentukan harga nilai objek lelang tidak dilakukan oleh lembaga independen sehingga nilai harga lelang terhadap tanah milik Penggugat ditetapkan secara tidak patut dan tidak layak dengan harga yang jauh berada dibawah harga pasaran;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban Tergugat I jika dalam perjalanan pelaksanaan Perjanjian Kredit, Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I sehingga fasilitas kredit yang diterima Penggugat tersebut beralih menjadi kategori tidak lancar sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013, dan dengan beralihnya fasilitas kredit Penggugat menjadi kategori tidak lancar, maka secara langsung hal ini juga menandakan bahwa Penggugat telah cidera janji (wanprestasi) kepada Tergugat I sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kredit No. 2010 / 2016 beserta perubahan-perubahannya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Tergugat I bertanda (bukti T.I-9) berupa Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan ("SLIK OJK") dengan No. Laporan 4938712/IDEB/0101009/2019 tanggal 28 November 2019, yang menyatakan jika Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran hutang pokok beserta bunga dan denda berdasarkan Perjanjian Kredit selama 2064 (dua ribu enam puluh empat) hari;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Tergugat I Bertanda (bukti T.I-10) berupa Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kuala Tungkal No. KLT/5/1412/R tanggal 10 Juli 2013, (bukti T.I-11) berupa Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kuala Tungkal No. KLT/5/1760/R tanggal 12 Agustus 2013, dan (bukti T.I-12) berupa Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kuala Tungkal No. KLT/5/0736/R tanggal 04 September 2013, maka telah diketahui bahwa sudah ada 3 (tiga) kali teguran dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Kantor Cabang Kuala Tungkal (Tergugat I) kepada Jhon Bachtiar (Penggugat) yang kemudian berlanjut dengan dikeluarkannya pemberitahuan rencana Lelang Agunan (Bukti T.I-14) berupa Kutipan Risalah Lelang Nomor: 669/13/2019;

Menimbang, bahwa karena hutang Penggugat kepada Tergugat I diikat dengan jaminan Hak Tanggungan maka sesuai dengan ketentuan pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Kantor Cabang Kuala Tungkal (Tergugat I) sebagai Kreditur berhak untuk memperoleh pelunasan atas piutangnya tersebut dari hasil penjualan lelang atas agunan, dengan menjual agunan melalui kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL dan lelang terhadap agunan sudah dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I, sesuai dengan Prosedur Hukum sebagaimana disebutkan didalam (Bukti T.I-16) berupa pemberitahuan jadwal pelaksanaan lelang no.RMV3/3.3/239 dan (Bukti T.I-16) berupa pemberitahuan jadwal pelaksanaan lelang no.RMV3/3.3/610A, serta bukti Tergugat II bertanda (Bukti T.II-1) berupa surat PT.BNI,Tbk Nomor RMV3/3.3/560 tanggal 28 Juni 2019, (Bukti T.II-2) berupa Pernyataan PT.BNI,Tbk tanggal 28 Juni 2019, (Bukti T.II-6) berupa Surat KPKNL Jambi No.S-911/WKN.04/KNL.01/2019 tanggal 08 Juli 2019, (Bukti T.II-7) berupa Surat PT.BNI,Tbk No.RMV3/3.3/610A tanggal 19 Juli 2019, (Bukti T.II-8) berupa

Halaman 79 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB

#### 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)



pengumuman lelang kedua tanggal 12 Juni 2019, (Bukti T.II-9) berupa Risalah lelang no.669/13/2019 tanggal 26 Juli 2019;

Menimbang, bahwa setelah mencermati terhadap jawaban Tergugat I yang pada pokoknya jika dalam melaksanakan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan, Tergugat I telah terlebih dahulu melengkapi seluruh syarat – syarat dan dokumen – dokumen yang diperlukan dengan berdasarkan pada ketentuan terkait, salah satunya adalah dalam hal menetapkan Nilai Limit sebagaimana diatur pada Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 / PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan terkait dengan perkara a quo penentuan nilai limit didasarkan dari hasil penilaian oleh pihak independen yang kredibel dan berkompetensi dalam bidang tersebut yaitu oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan berdasarkan Surat KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan Nomor Laporan 00103/2.0027-04/PI/07/0276/1/II/2019 tanggal 26 Februari 2019 (sebagaimana yang tertuang didalam bukti surat Tergugat I bertanda bukti T.I-13);

Menimbang, bahwa selain itu penetapan Nilai Limit juga telah memenuhi waktu masa berlaku antara laporan penilaian untuk pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan, yaitu berdasarkan Pasal 14 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2 / KN / 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang sebagaimana yang dibuktikan dengan terbitnya Risalah Lelang Nomor 669/13/2019 tanggal 26 Juli 2019 (Bukti T.I-14);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka alasan Penggugat yang Menyatakan adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Tergugat atas pelaksanaan lelang yang di lakukan secara tidak sah karena tidak diikut sertakannya Pihak Penggugat dan dalam menentukan harga nilai objek lelang tidak dilakukan oleh lembaga independen sehingga nilai harga lelang terhadap tanah milik Penggugat ditetapkan secara tidak patut dan tidak layak dengan harga yang jauh berada dibawah harga pasaran dinilai oleh Majelis Hakim adalah tidak relevan dan tidak beralasan sehingga haruslah dikesampingkan;



Menimbang, bahwa terhadap adanya keterangan saksi-saksi penggugat yaitu saksi Joni Wardi. DA dan saksi Latifurrahmat, yang pada pokoknya menerangkan jika nilai lelang terhadap objek Sengketa adalah tidak layak dengan harga yang jauh berada dibawah harga pasaran yang mana terhadap keterangan saksi-saksi tersebut dinilai hanyalah berdasarkan dari adanya pengetahuan-pengetahuan saksi sendiri dengan cara membandingkan- bandingkan adanya kesamaan antara objek dalam perkara aquo dengan adanya besaran biaya pembangunan atas bangunan yang ada diwilayah Kabupaten Tanjung Jabung Barat, maka atas keterangan tersebut dinilai oleh Majelis Hakim adalah tidak relevan dan tidak beralasan sehingga layak untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap keterangan ahli Abdul Somad yang di hadirkan oleh Penggugat yang berpendapat jika nilai lelang terhadap objek Sengketa adalah tidak layak dengan harga yang berada dibawah harga pasaran, yang mana terhadap pendapat ahli tersebut adalah didasarkan dari adanya pengalaman ahli sendiri yang pernah melakukan Pembangunan gedung diwilayah Kabupaten Tanjung Jabung Barat, serta melakukan penilaian harga terhadap objek sengketa dengan didasari atas nilai NJOP bangunan dalam perkara a quo, berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat oleh karena dengan diperolehnya fakta jika dalam penentuan nilai limit terhadap harga dalam perkara aquo adalah ditentukan oleh pihak independen yang memiliki kompetensi dalam bidangnya yaitu oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan berdasarkan Surat KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan Nomor Laporan 00103/2.0027-04/PI/07/0276/1/II/2019 tanggal 26 Februari 2019 (bukti T.I-13), sehingga terhadap pendapat ahli Abdul Somad juga dinilai tidak relevan untuk dipertimbangkan dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas dan dengan dekesampingkannya keterangan saksi-saksi maupun ahli dari Penggugat, maka Penggugat dianggap tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok telah ditolak maka Majelis Hakim memandang tidak perlu untuk mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat yang lain, sehingga dalam hal ini adalah patut untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;



Menimbang, bahwa mengenai bukti Tergugat II dan bukti Tergugat III yang tidak dipertimbangkan satu-persatu, maka harus dianggap dan telah menjadi pertimbangan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan ditolak dan Penggugat adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka sudah semestinya biaya perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

Memperhatikan akan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

**MENGADILI**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;-

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 2.256.000,- (dua juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah) ;-

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Tungkal, pada hari Kamis tanggal 23 April 2020, oleh kami, DENIHENDRA ST PANDUKO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, FERI DELIANSYAH, S.H., dan SHERLY RISANTY, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 12 Mei 2020, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, FEBRI DWI SAPUTRA, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I serta Tergugat III tanpa dihadiri Tergugat II.

Hakim- hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis;

Ttd

FERI DELIANSYAH, S.H

Ttd

DENIHENDRA ST PANDUKO, S.H., M.H

Ttd

SHERLY RISANTY, S.H.,M.H

Panitera Pengganti ;

Ttd

Halaman 82 dari 25 hal. Putusan NO.67/PDT/2020/PT JMB



FEBRI DWI SAPUTRA, S.H.

Perincian ongkos perkara :

1. Pendaftaran Gugatan.....Rp. 30.000,-
2. ATK .....Rp. 100.000,-
3. Biaya Panggilan.....Rp.1.570.000,-
4. Pemeriksaan Setempat.... Rp. 500.000,-
5. PNPB Lainnya.....Rp. 40.000,-
6. Redaksi .....Rp. 10.000,-
7. Materai .....Rp. 6.000,- +

**J u m l a h : Rp. 2.256.000,- (dua juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah).**