



PUTUSAN

Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kupang yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

ELDGAR YANUAR TOKA, NIK 5371030201730007, tempat tanggal lahir Kupang 02 Januari 1973, jenis kelamin laki-laki, beralamat di jalan Nangka RT. 005 RW. 002 Kelurahan Oeba, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini Penggugat memberi Kuasa kepada Biyante, S.H., dan Christy Y. Ludji, S.H., Advokat /Penasehat Hukum, yang beralamat di Jalan Untung Surapati RT. 03 RW. 01, Kelurahan Manulai II, Kecamatan Alak-Kota Kupang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 28 / B & R / PDT / XI / 2021 / SKK, tanggal 12 Juni 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA di bawah Register Nomor : 340 / LGS / SK / Pdt / 2021 / PN Kpg, tanggal 18 Juni 2021, kemudian Penggugat telah menambah Kuasa Hukumnya kepada Elia Maringan Siregar, S.H. dan Advokat /Penasehat Hukum, yang beralamat di Jalan Untung Surapati RT. 03 RW. 01, Kelurahan Manulai II, Kecamatan Alak, Kota Kupang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 49 / B & R / PDT / X / 2021 / SKK, tanggal 11 Oktober 2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA di bawah Register Nomor : 651 / LGS / SK / Pdt / 2021 / PN Kpg, tanggal 11 Oktober 2021, Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

I a w a n :

1. **PT. Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Abadi Mulia** yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 28 Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini Tergugat I memberi Kuasa kepada Samuel David Adoe, S.H. dan Bildad Torino M. Thonak, S.H, Advokat /Penasehat Hukum yang berkantor Advokad & Konsultan Hukum Samuel David Adoe, S.H & Bildad Torino M. Thonak, yang beralamat di Jalan Neptunus No. 06, Kelurahan Oesapa Selatan, Kota Kupang-NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 09 / SDA / PDT.SUS / 2021, tanggal 14 Oktober 2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA di bawah Register Nomor : 682 / LGS / SK / Pdt /

Halaman 1 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 / PN Kpg, tanggal 22 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. **Kementerian Keuangan RI Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Kupang Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kupang**, yang beralamat di Gedung Keuangan Negara, Jalan Frans Seda, Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini Tergugat II, memberi Kuasa kepada C. Chrisnan Soegiherprajoko, Kepala Bidang KIH Kanwil DJKN Bali dan Nusa Tenggara, Jerry Max Nelson Piri, Kepala KPKNL Kupang, Santosa, Kepala Seksi Hukum Kanwil DJKN Bali dan Nusa Tenggara, Aan Kurniyanta, Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Kupang, Furra Pisga Pemasela, Pelaksana pada KPKNL Kupang, Koesmidjo Legimin, Pelaksana pada KPKNL Kupang dan Syamsu Rizal Fadly Pelaksana pada KPKNL Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-380 / MK.6 / KN.8 / 2021 tanggal 08 Juli 2021, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA di bawah Register Nomor : 103 / LGS / SK / Pdt / 2021 / PN Kpg, tanggal 16 Agustus 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **Erwin Anthonius**, NIK 5371031603860006, yang beralamat di Jalan Sriwijaya No. 07, RT. 004 RW 002, Kelurahan Lai Lai Biskopan, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini Tergugat III memberi Kuasa kepada Samuel David Adoe, S.H. dan Bildad Torino M. Thonak, S.H, Advokat /Penasehat Hukum yang berkantor Advokad & Konsultan Hukum Samuel David Adoe, S.H & Bildad Torino M. Thonak, yang beralamat di Jalan Neptunus No. 06, Kelurahan Oesapa Selatan, Kota Kupang-NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 17 / SDA / PDT.SUS / 2021, tanggal 13 Oktober 2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA di bawah Register Nomor : 681 / LGS / SK / Pdt / 2021 / PN Kpg, tanggal 22 Oktober 2021, Selanjutnya disebut sebagai Pihak **TERGUGAT III**;

4. **Otoritas Jasa Keuangan Provinsi Nusa Tenggara Timur**, yang beralamat di Jalan Tom Pello No.2 Fontein, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, dalam hal ini Tergugat IV memberi Kuasa kepada Suharjo, Jabatan Pegawai Otoritas Jasa Keuangan, Yustinus Priyambodo, Jabatan

Halaman 2 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg

Disclaimer

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



Pegawai Otoritas Jasa Keuangan, Triwanty Octavia, Jabatan Pegawai Otoritas Jasa Keuangan, Restaria Fransisca H, Jabatan Pegawai Otoritas Jasa Keuangan, Isabella T.N. Siagian, Jabatan Pegawai Otoritas Jasa Keuangan, Sere Yordan, Jabatan Pegawai Otoritas Jasa Keuangan, Faizal Bestari Nooranda, Jabatan Pegawai Otoritas Jasa Keuangan, Lubna Maulida, Jabatan Pegawai Otoritas Jasa Keuangan, Ivo Perdamean S, Jabatan Pegawai Otoritas Jasa Keuangan, Setia Ariyanto, Jabatan Pegawai Otoritas Jasa Keuangan, Ardhiansyah Kuswardhana, Jabatan Pegawai Otoritas Jasa Keuangan dan Putry Carolien Abineno, Jabatan Pegawai Otoritas Jasa Keuangan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-135 / D.01 / 2021, tanggal 30 Juli 2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA di bawah Register Nomor : 429 / LGS / SK / Pdt / 2021 / PN Kpg, tanggal 30 Juli 2021, Selanjutnya disebut sebagai Pihak **TURUT TERGUGAT I**;

5. **Pemerintah Republik Indonesia Cq. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang**, yang beralamat di Jalan Eltari II No. 70, Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini Tergugat V memberi Kuasa kepada Mikael Agung Melburan, S.H., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan sengketa, Rininta Dianawati, S.H., Penata Pertanahan Pertama dan Charoline K. Padaka, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor MP.02.01 / 1352-53.71 / VI / 2021, tanggal 28 Juni 2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA di bawah Register Nomor : 369 / LGS / SK / PDT / 2021 / PN Kpg, tanggal 29 Juni 2021, Selanjutnya disebut sebagai Pihak **TURUT TERGUGAT II**;

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 gugatannya tanggal 18 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 18 Juni 2021 dalam Register Nomor 124 / Pdt.G / 2021 / PN Kpg,
telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat bukan pemilik yang SAH dari sertifikat hak milik No: 756/Oeba, tanggal 09-09-1996 dengan luas tanah 452M² (persegi), Penggugat hanya meminjam dari keluarga Penggugat guna sebagai jaminan kredit pada Koperasi Rajawali;
2. Bahwa pada tanggal 05-05-2015 Penggugat menggunakan sertifikat sebagai jaminan pada Koperasi Rajawali dengan akta Hak Tanggungan I No. 494/2015 yang dibuat oleh PPAT Retno Dewanti, SH., M.Kn dengan Nomor 67/2015 tanggal 05-05-2015 dengan nilai Pinjaman Rp. 114.408.000 (seratus empat belas juta empat ratus delapan ribu rupiah) dengan tujuan kredit mengembangkan usaha;
3. Bahwa pada bulan juni 2015 Penggugat dikenalkan oleh pihak Koperasi Rajawali dengan salah satu pegawai Tergugat I atas nama ibu Emi (*Penggugat tidak mengetahui nama lengkap dari karyawan Tergugat I tersebut*), jika Penggugat ingin menaikan plafon pinjaman;
4. Bahwa setelah Penggugat dikenalkan dengan ibu Emi, Penggugat menceritakan kendala-kendala yang dialami Penggugat dalam hal ingin mengembangkan usaha Penggugat yaitu cuci motor dan mobil yang Penggugat tekuni.
5. Bahwa pada waktu itu Penggugat menjalankan usaha cuci motor dan mobil pada lahan kosong tepat sebelah Pengadilan Tata Usaha Negara yang Penggugat sewa pada pemilik tanah;
6. Bahwa pada akhir bulan Juni 2015 Penggugat didatangi oleh ibu Emi, yang Penggugat kenal untuk segera mengajukan kredit ke Tergugat I, dikatakan olehnya mempunyai jabatan penting pada bagian kredit. Pada saat itu Penggugat tergiur dengan bujukan dan rayuan akan dipermudah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I. Tetapi Penggugat sadar tidak bisa memperolehnya karena Penggugat memiliki persoalan dengan lembaga keuangan, tetapi ibu Emi menjamin dan meyakinkan Penggugat, *"kalau masalah BI chaking kita punya relasi pada Turut Tergugat I maka BI Cheking pasti lolos, dan yang terpenting cukup nanti menjawab ke anak-anak yang survei bahwa pinjaman tujuannya pengembangan usaha cuci*

Halaman 4 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg

Disclaimer

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



motor dan mobil, dan sudah berkoordinasi dengan Ibu Emi setelah itu segala macam proses kredit tidak usah dipikirkan;

7. Bahwa pada awal bulan Juli 2015 Penggugat dihubungi oleh ibu Emi untuk mempersiapkan diri dikarenakan akan dilakukan survei oleh pegawai dari Tergugat I dan memesan kepada Penggugat "ingat menjawab" seperti yang pernah disampaikan kepada Penggugat, kemudian setelah disurvei oleh Tergugat I, Penggugat disampaikan bahwa segera ke kantor Tergugat I untuk Pencairan Kredit;
8. Bahwa pada saat itu Penggugat sangat terkejut bercampur heran dengan pesan yang disampaikan tenaga survei Tergugat I dalam hal pencairan kredit, dikarenakan Penggugat sangat sadar bahwa nama Penggugat tidak bisa menerima fasilitas kredit dari lembaga keuangan. Bagaimana caranya; menjadi kekawatiran dari Penggugat sendiri apakah tidak terjadi persoalan dikemudian hari;
9. Bahwa proses calon debitur yang diajukan Tergugat I ke Turut Tergugat I tidak menjadi suatu halangan untuk Penggugat bisa menerima fasilitas kredit dari Tergugat I, atau ada konspirasi antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I, bagaimana fungsi dan tugas dari Turut Tergugat I menurut Undang-undang Nomor 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan;
10. Bahwa pada tanggal 06 Juli 2015 Tergugat I melakukan Pelunasan Hutang pada koperasi rajawali sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) berdasarkan Roya dan surat KSU Rajawali No. 01/KSU/SIR/VII/2015 tanggal 06 Juli 2015.
11. Bahwa pengajuan pinjaman ke Tergugat I, Penggugat mengajukan pinjaman sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus Juta Rupiah) dengan rincian Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) sebagai pelunasan hutang pada Kopersai Rajawali sisanya diterima Peggugat sebesar Rp. 50.000.000. (lima puluh juta rupiah) dan Rp. 50.000.000 sisanya dikunci pada rekening Penggugat;
12. Bahwa setelah kredit disetujui oleh Tergugat I maka dibuatkanlah akta hak tanggungan I No.1170/2015 oleh PPAT Hengki Famdale, SH dengan No: 359/2015 Tanggal 05-08-2015 dengan nilai pinjaman Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah).



13. Bahwa setelah berjalan 6 bulan Penggugat didatangi oleh Ibu Emi untuk menambah plafon kredit asalkan Penggugat membayar biaya tambahan sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh Juta Rupiah);
14. Bahwa karena masih bisa dipermudah pemberian fasilitas kredit ke Penggugat dengan senang hati Penggugat mengikuti permintaan dari Ibu emi pegawai Tergugat I, untuk menambah fasilitas kredit sebesar Rp.200.000.000. (dua ratus juta rupiah) dengan rincian Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) potongan Provisi, Rp.25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dikunci pada rekening Penggugat dan hanya menerima Rp.165.000.000 (seratus enam puluh lima juta rupiah) dari penambahan kredit yang diberikan Tergugat I;
15. Bahwa dari penambahan kredit dibuatkanlah perikatan Hak Tanggungan II No. 281/2016 oleh PPAT Elia Asaria Izaac Sarjana Hukum, M.Kn dengan No.14/2016 tanggal 25-02-2016 dengan nilai pinjaman Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
16. Bahwa sampai dengan ditandatangani Perjanjian Kredit yang kedua Penggugat tidak pernah mengetahui apa isi dari Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Tergugat I, Penggugat hanya diminta untuk menandatangani Perjanjian Kredit jika tidak menandatangani maka tidak akan ada pencairan kredit, dan Perjanjian Kredit yang pertama dilakukan di kantor Notaris Hengki Famdale dan kemudian yang kedua dilakukn di kantor Tergugat I dan Penggugat sama sekali tidak mengetahui apa isinya bahkan Penggugat tidak dibaca dan tidak diberikan salinannya;
17. Bahwa setelah Penggugat menerima fasilitas kredit tersebut, Penggugat selalu merasa khawatir akan tetapi tidak tahu harus bagaimana, dana kredit tersebut Penggugat gunakan sebagian untuk melakukan rehap tempat usaha, pembelian kebutuhan usaha dan rehap rumah objek Agunan Kredit sehingga dengan adanya rehap tempat usaha tersebut dan penambahan kebutuhan usaha maka tempat usaha Penggugat menjadi lebih layak dari sebelumnya. Hal ini dilakukan oleh Penggugat karena pinjaman fasilitas tersebut salah satunya bertujuan untuk itu;
18. Bahwa pada awalnya Penggugat dapat menjalankan kewajiban untuk membayar cicilan kredit setiap bulan kepada Tergugat I, akan tetapi setelah berjalan beberapa bulan kemudian Penggugat tidak dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjalankan kewajibanya dengan semestinya karena tempat usaha Penggugat sudah dalam sengketa kepemilikan, karena tempat usaha tersebut bagian dari obyek sengketa antara Pengadilan Militer, Pengadilan Tinggi dan Masyarakat, dengan persoalan tersebut pegawai atas nama Y.M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo Tergugat I menyampaikan secara lisan kepada Penggugat bahwa jika kredit macet maka harus bayar lunas sekaligus;

19. Bahwa kemudian atas hal tersebut diatas terjadilah kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat I untuk melakukan pembayaran cicilan kepada Tergugat I dengan cara membayar Rp. 500.000/hari dan biasanya Tergugat I datang mengambil setoran pada tempat usaha Penggugat;
20. Bahwa Penggugat sangat kecewa dikarenakan sejak awal setoran /angsuran kredit Penggugat, ibu Emi, Y.M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo selalu meminta untuk menyetorkan pada mereka jika Penggugat berhalangan, ternyata mereka tidak menyetorkan angsuran yang dititipkan, dan Penggugat baru mengetahui setelah mendapat surat pemberitahuan dari Tergugat I bahwa Y.M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo telah dipecat;
21. Bahwa karena hal tersebut Penggugat jatuh sakit, dengan diagnosa Abdominal Pain + Hepatitis B, sehingga atas hal tersebut Penggugat harus menjalani tindakan medis berupa Rawat Inap serta harus menjalani perawatan yang intensif secara rutin dan atas hal tersebut sangat membutuhkan biaya yang sangat besar;
22. Bahwa dengan keadaan yang diderita Penggugat; Tergugat I memberikan Surat Teguran, atas adanya surat tersebut Penggugat meminta isterinya berupaya menjelaskan kepada Tergugat I tentang keadaan Penggugat yang sedang sakit, pada intinya bahwa Penggugat berupaya untuk menyelesaikan kewajibannya dan sebagai bukti etikat baik Penggugat bersedia menyetorkan uang sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) dan sisanya akan dilakukan secara bertahap;
23. Bahwa pada tahun 2019 Penggugat tidak dapat lagi melanjutkan pembayaran cicilan kreditnya kepada Tergugat I hal tersebut terjadi karena kembali lagi Penggugat banyak mengeluarkan biaya pengobatan Penggugat yang wajib dilakukan Penggugat. Dan atas hal tersebut kondisi

Halaman 7 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg

Disclaimer

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



keuangan Penggugat sudah tidak memungkinkan lagi untuk melanjutkan pembayaran cicilan kredit harian ataupun bulanan, maka Penggugat berinisiatif mencari pihak lain yang bersedia untuk membeli objek anggunan tersebut dengan tujuan jika objek anggunan tersebut dapat terjual, uangnya akan dapat dipergunakan melunasi sisa pelunasan kredit Penggugat kepada Tergugat I;

24. Bahwa atas inisiatif tersebut Penggugat menemukan orang yang bersedia membeli objek anggunan tersebut lewat iklan jual beli di media sosial, dan adapun kesepakatan harga atas objek anggunan tersebut disepakati oleh Penggugat dengan pihak pembeli senilai Rp. 2.500.000.000 (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) Dan atas adanya kesepakatan tersebut pihak pembeli telah memberikan panjar sebesar Rp. 50.000.000 (Lima Puluh juta rupiah) kepada Penggugat;

25. Bahwa dengan adanya kesepakatan tersebut, Penggugat menyampaikan hal tersebut kepada Tergugat I agar bersedia memberikan persetujuan atau kesepakatan kepada Penggugat melakukan penjualan objek anggunan tersebut, akan tetapi Tergugat I tidak memberikan jawaban yang jelas dan atas hal tersebut Penggugat merasa sangat kecewa karena Penggugat tidak diberikan kesepakatan yang cukup atas penjualan objek agunan tersebut dengan cara penjualan dibawah tangan. Hal tersebut dilakukan oleh Penggugat atas dasar Pasal 20 ayat 2 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan "Atas Kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, Penjualan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak";

26. Bahwa perasaan kecewa tersebut makin bertambah ketika Penggugat mengetahui sudah adanya pemenang lelang objek agunan tersebut yang sudah dilelang tanggal 18 Oktober 2019. Berdasarkan surat penetapan Lelang dari Kantor Pelayanan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kupang N0. S-819/WKN.14/KNL.05/2019 dengan Pemenang Lelang Atas Nama HIRONIMUS DAHON;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa perasaan kecewa bercampur rasa bingung Penggugat kembali berlanjut dengan didatangi Pemenang lelang atas objek agunan sertipikat hak milik No: 756/Oeba dan membawa Sertipikat yang sudah beralih nama menjadi Erwin Anthonius (Tergugat III);
28. Bahwa guna mendapatkan kebenaran status kredit, Penggugat mengajukan Permohonan kepada Turut Tergugat I untuk mendapatkan Sistem Layanan Informasi Keuangan Penggugat;
29. Bahwa guna mendapatkan kebenaran proses pelelangan Penggugat bersama dengan keluarga pada tanggal 20 November 2019 mendatangi tempat pelaksanaan lelang yakni gedung Keuangan Negara Lt IV jalan Frans Seda, Kayu Putih, Kec Oebobo Kota Kupang Nusa Tenggara Timur (Tergugat II). Akan tetapi penggugat dan keluarganya sama sekali tidak menemukan adanya informasi tentang proses pelelangan tersebut, dan atas hal tersebut Penggugat pada saat itu berkesimpulan bahwa proses lelang tersebut direkayasa atau tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-uandangan yang berlaku;
30. Bahwa untuk memastikan hal tersebut keesokan harinya tanggal 21 November 2019 Penggugat menghubungi pemenang lelang pertama untuk menanyakan proses lelang yang dilaksanakan tetapi Tn. Hironimus Dahon mengaku kepada Penggugat bahwa dia adalah mantan karyawan Tergugat I, menyampaikan bahwa *pelelangan atas objek hak tangunan tersebut adalah permainan atau rekayasa Tergugat I dan yang membeli adalah anak dari bos besar paparnya;*
31. Bahwa adapun nilai Limit yang ditentukan Tergugat I pada saat melakukan pelelangan atas Objek Agunan tersebut hanya sebesar Rp. 740.000.000 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah) sementara nilai objek agunan tersebut pada saat Penggugat mengajukan pinjaman kredit kepada Tergugat I pada tahun 2015 sudah bernilai Rp. 1,500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang dikatakan oleh Kepala Kredit Tergugat I atas nama Y.M. Leonardo Foenale;
32. Bahwa kemudian bertambahnya waktu dan adanya perubahan nilai agunan serta diikuti dengan meningkatnya permintaan pasar atas objek agunan tersebut untuk dapat dipergunakan menjadi sarana bisnis maka secara otomatis nilai pasaran atas objek Agunan tersebut sangat

Halaman 9 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg

Disclaimer

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



meningkat secara drastis yakni nilai pasarnya sudah mencapai \pm 4 (empat) milyar hal tersebut disampaikan Pengugat dengan mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Bahwa objek Agunan tersebut pada tahun 2015 dinilai Tergugat I pada saat mendapatkan pinjaman sebesar Rp. 1,500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
2. Bahwa kemudian sekitar akhir tahun 2019 Agunan tersebut telah ada yang bersedia membiayainya sebesar Rp. 2,500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah) dan harga tersebut dalam keadaan memaksa artinya pihak pembeli melakukan pembelian dengan harga tersebut karna mengetahui bahwa Penggugat sangat memerlukan uang untuk menutupi cicilan kreditnya;
33. Bahwa dengan memperhatikan poin tersebut diatas tindakan Tergugat I yang telah menentukan harga limit hanya sebesar Rp. 740.000.000 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah) jelas tidak berdasar dan tidak wajar serta telah menciderai rasa keadilan Penggugat, seharusnya Tergugat I dalam menentukan harga limit objek agunan tersebut harus dimulai dengan nilai harga pasar kemudian apabila tidak laku maka nilai harga Limit akan diturunkan dipenawaran ke 2 (dua), jika masih belum laku akan terus diturunkan sampai menyentuh Nilai Likuidasi;
34. Bahwa hal tersebut sama sekali tidak dilakukan oleh Tergugat I justru yang terjadi Tergugat I langsung menentukan Nilai Harga Limit menyentuh Nilai Likuidasi, padahal hal tersebut tidak pantas dilakukan oleh Tergugat I terlebih kalau diperhatikan batas waktu berakhir dari perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I tidak ada batasnya dikarenakan Perjanjian Kredit hanya diketahui oleh Tergugat I, jelas menjadi pertanyaan besar bagi Penggugat, kenapa hal tersebut harus dipaksakan oleh Tergugat I? Apakah ada kepentingan lain dari Tergugat I atas objek Agunan tersebut? Seperti yang dikatakan salah satu karyawannya atau apakah ada konspirasi lain yang direncanakan oleh Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I sehingga Turut Tergugat I meloloskan nama calon debitur kemudian Tergugat I menentukan harga Limit lelang yang sangat rendah hanya untuk kepentingan Tergugat III?;



35. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap objek agunan milik Penggugat dilakukan atas permintaan Tergugat I, telah bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, penentuan Harga Nilai Limit seharusnya dilakukan berdasarkan penilaian oleh penilai yang profesional sehingga jika hal tersebut dilakukan secara profesional maka tidak mungkin Tergugat I telah menentukan Harga Nilai Limitnya hanya sebesar Rp. 740.000.000 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah) yang mana Harga Nilai Limit tersebut berbeda sangat jauh dibawah harga pasaran saat ini yang sudah mencapai \pm Rp. 4.000.000.000 (empat milyar rupiah) sehingga atas hal tersebut jelas telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat sebesar \pm Rp. 3.260.000.000 (tiga milyar dua ratus enam puluh juta rupiah) dan hal ini menunjukkan Tergugat I telah tidak profesional dan melanggar hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPdata karena jual beli tidak boleh merugikan Pihak ke III;
36. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK.06/2016 Tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 1 ayat 1 "Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang merupakan perjanjian jual – beli maka berlaku ketentuan Pasal 1320 KUHPdata mengenai syarat sah perjanjian;
37. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata "suatu perjanjian dinyatakan Sah apabila telah memenuhi 4 syarat kumulatif yang terdapat dalam Pasal tersebut yakni :
1. Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri. Bahwa semua pihak menyetujui / sepakat mengenai materi yang diperjanjikan dalam hal ini tidak terdapat unsur paksaan, intimidasi, ataupun penipuan;
 2. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian. Kata kecakapan yang dimaksud dalam hal ini adalah bahwa para pihak telah dinyatakan dewasa oleh Hukum (ukuran dewasa sesuai KUHPdata adalah telah berusia 21 Tahun), sudah atau pernah menikah, tidak gila, tidak dibawah pengawasan karena perilaku



yang tidak stabil dan bukan orang-orang yang dalam Undang-Undang dilarang membuat suatu perjanjian tertentu;

3. Adanya suatu hal tertentu, bahwa objek yang diperjanjikan dapat ditentukan dan dapat dilaksanakan oleh para pihak;
4. Adanya suatu sebab yang halal, suatu sebab yang dikatakan halal apabila sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdata yaitu:
 - Tidak berentangan dengan ketentuan hukum;
 - Tidak bertentangan dengan kesusilaan;
 - Tidak bertentangan dengan Undang-undang;

38. Bahwa berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdata, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum;

39. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat dilakukan berdasarkan permintaan Tergugat I dengan harga Nilai Limit sebesar Rp. 740.000.000 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah) yang mana jumlah Nilai Limit tersebut berada dibawah harga pasaran sebesar ± Rp. 4.000.000.000 (empat Miliar rupiah) sehingga telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat sebesar Rp. 3,260,000.000 (tiga miliar dua ratus enam puluh juta rupiah), hal ini menunjukkan Tergugat I telah tidak kompeten dan tidak profesional oleh karenanya Tergugat I telah melanggar hukum berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan telah melanggar ketentuan pasal 1340 KUHPerdata karena jual beli tidak boleh merugikan pihak ke III sehingga pelelangan tersebut telah tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah perjanjian yaitu syarat klausa yang halal atau sebab yang halal sehingga berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdata "Suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;

40. Bahwa baik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, telah mengetahui bahwa objek jaminan sampai saat ini berada dalam pengawasan Penggugat dan harga Nilai Limit lelang objek jaminan yang akan dilelang berada dibawah harga pasar sehingga atas hal tersebut Tergugat III



seharusnya sebelum membeli melalui lelang, sewajarnya mengetahui (mencari tahu) berapa harga tanah dan bangunan yang menjadi objek jaminan yang akan dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II;

41. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat berlangsung sebanyak 2 (dua) kali dengan para peserta lelang yang sudah diatur oleh Tergugat I sehingga langsung terjual pada pelelangan ke-2 (dua) dengan harga Nilai Limit yang jauh berada dibawah harga pasaran yaitu Rp. 740.000.000 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah) tanpa melibatkan Penggugat, hal ini tidak sesuai dengan asas kepatutan dan kepastian serta kebiasaan yang berelaku lazim menurut hukum dalam kaidah syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPdata tentang sebab yang halal oleh karenanya wajar apabila Tergugat III dinyatakan telah bertentangan juga dengan ketentuan hukum yang berlaku khususnya peraturan Menteri Keuangan No 27/PMH.6/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang:

Pasal 44

1. Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan :
 - Penilaian oleh penilai atau;
 - Penaksiran oleh penaksir;
2. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;

Pasal 45

1. Nilai Limit ditetapkan oleh penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari dalam hal;
 - Lelang non eksekusi Sukarela atas barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan nilai limit paling sedikit Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah);
 - Lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Fiducia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan nilai paling sedikit Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah);
42. Bahwa Tergugat I tidak pernah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melunasi utang dengan cara menjual aset sendiri (objek



- jaminan) sebelum Tergugat I memutuskan untuk melakukan pelelangan terhadap objek jaminan;
43. Bahwa seharusnya apabila Tergugat III merupakan pembeli yang BERITIKAT BAIK, Tergugat III tidak secara membabibuta melakukan pembelian objek jaminan milik Penggugat melalui lelang dengan harga Nilai Lmit dibawah harga pasar akan tetapi sebaiknya Tergugat III layak untuk menemui Penggugat untuk mencari nilai yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak atau yang adil berdasarkan hukum, oleh karena hal tersebut sama sekali diabaikan oleh Tergugat III, maka cukup membuktikan bahwa Tergugat III sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan harus dinyatakan sebagai pembeli yang BEITIKAT BURUK;
44. Bahwa bedasarkan poin-poin tersebut diatas maka perbuatan Para Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan HUKUM (*On rechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi "Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
45. Bahwa oleh karena perbuatan para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat diatas adalah sangat adil dan beralasan hukum apabila lelang tanggal 19 November 2019 sesuai risalah lelang Nomor 235/69/2019 dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;
46. Bahwa untuk itu dapatlah Tergugat I ditetapkan untuk menerima pembayaran hutang pokok dari Penggugat sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) secara dicicil sesuai kemampuan dari penggugat hingga batas waktu 19 November 2045;
47. Bahwa untuk menjamin terpenuhi semua tuntutan Penggugat, maka mohon Pengadilan Negeri Kupang untuk melakukan sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan dengan bukti SHM No 756 yang terletak di Kota Kupang dan terdaftar atas nama Erwin Anthonius yang semula atas nama Eldear Yanuar Toka;
48. Bahwa demikian pula agar putusan ini dapat dilaksanakan oleh Tergugat I secara sukarela adalah wajar bila Tergugat I di hukum Membayar uang



paksa (*dwansom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila para Tergugat lalai memenuhi isi putusan;

49. Bahwa gugatan ini timbul akibat dari perbuatan Para Tergugat maka sangat wajar jika tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

50. Bahwa berdasarkan hukum gugatan Penggugat cukup kuat dan mempunyai alasan hukum dan didukung dengan bukti bukti yang kuat maka wajar apabila putusan perkara ini dinyatakan dapat dijaklankan lebih dahulu walaupun Tergugat mengajukan Verset, Banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Maka berdasarkan apa yang telah disampaikan diatas oleh penggugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutuskan :

Dalam Eksepsi

Bahwa penggugat juga memohon agar pengadilan Negeri Kupang mengabulkan Eksepsi, yang isinya :

1. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap tanah dan bangunan dengan bukti SHM No 756 yang terletak di Kota Kupang dan terdaftar atas nama Erwin Anthonius yang semula atas nama Eldear Yanuar Toka hingga perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;
2. Menetapkan sebelum adanya keputusan hukum tetap, tanah dan bangunan dengan bukti SHM No 756 yang terletak di Kota Kupang dan terdaftar atas nama Erwin Anthonius yang semula atas nama Eldear Yanuar Toka berada dalam penguasaan Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah)/hari, setiap mereka lalai memenuhi isi putusan gugatan ini. Terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

Dalam Pokok Perkara:

Bahwa Penggugat juga memohon agar Pengadilan Negeri Kupang mengabulkan putusan dalam pokok perkara yang isinya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan tindakan atau Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Tergugat III merupakan pembeli lelang yang beritikad buruk atau beritikad tidak baik;
4. Menyatakan harga nilai limit objek Hak Tanggungan pada lelang eksekusi oleh Tergugat I tanggal 19 November 2019 Risalah Lelang No. 235 / 69 / 2010 cacat hukum atau tidak SAH;
5. Menyatakan pelelangan oleh Tergugat II tanggal 19 November 2019 Risalah Lelang No. 235 / 69 / 2010 tidak SAH dan BATAL DEMI HUKUM;
6. Menyatakan Risalah Lelang tanggal 19 November 2019 No. 235 / 69 / 2010 yang dibuat oleh Tergugat II tidak SAH dan BATAL DEMI HUKUM;
7. Memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan Risalah Lelang No. 235 / 69 / 2010 tanggal 19 November 2019;
8. Menghukum Tergugat III atau siapapun yang mendapatkan perolehan hak daripada nya untuk menyerahkan kembali sertipikat Hak Milik atas tanah dan bangunan dengan Bukti SHM No 756 yang terletak di Kota Kupang dan terdaftar atas nama Erwin Anthonius yang semula atas nama Eldear Yanuar Toka kepada Penggugat;
9. Menyatakan mengembalikan kepemilikan terhadap tanah dan bangunan dengan bukti SHM No 756 yang terletak di Kota Kupang dan terdaftar atas nama Erwin Anthonius yang semula atas nama Eldear Yanuar Toka kepada Penggugat;
10. Menghukum Turut Tergugat I untuk melakukan sosialisasi masalah lembaga keuangan kepada masyarakat khususnya masyarakat kota kupang baik secara langsung maupun melalui media elektronik maupun media cetak selama 5 (lima) tahun mulai 2021 hingga 2026 setiap harinya;
11. Menghukum agar turut tergugat tunduk dan patuh atas putusan tersebut.
12. Menghukum / memerintahkan Turut Tergugat II untuk tidak melakukan balik nama sertipikat Hak Milik atas tanah dan bangunan dengan bukti SHM No 756 yang terletak di Kota Kupang dan terdaftar atas nama Erwin Anthonius yang semula atas nama Eldear Yanuar Toka keatas nama pihak siapapun dan pihak mana pun;
13. Menyatakan total hutnag yang harus diayar Penggugat terhadap Tergugat adalah sebesar Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah);



14. Menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran hutang dari Penggugat sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) secara dicicil sesuai kemampuan dari Penggugat hingga batas waktu tanggal 09 November 2045;
15. Menghukum Tergugat I untuk mengganti kerugian yang timbul akibat perbuatan pelelangan secara ilegal kepada Penggugat sebesar Rp. 3,260,000.000 (tiga miliar dua ratus enam puluh juta rupiah), secara langsung;
16. Menyatakan SAH dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
17. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

ATAU

Jika Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adiknya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasa Hukumnya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan proses perdamaian antara para pihak yang berperkara dengan menempuh proses mediasi sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor : 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dimana para pihak yang hadir telah sepakat untuk menunjuk Fransiska D.P. Nino, S.H., M.H., selaku Mediator dan untuk itu Majelis Hakim telah menunjuk Fransiska D.P. Nino, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang selaku Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tersebut tertanggal 27 September 2021, ternyata dari proses Mediasi yang telah diupayakan secara maksimal tersebut, tidak diperoleh kesepakatan antara para pihak untuk berdamai sehingga proses Mediasi tersebut dinyatakan tidak berhasil/gagal, sesuai Laporan Mediator tersebut yang terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Proses Mediasi tidak berhasil/gagal, maka persidangan dilanjutkan dengan terlebih dahulu memberikan kesempatan kepada Penggugat melalui Kuasa Hukumnya untuk membacakan gugatannya dan atas hal tersebut Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dalam surat gugatannya dan tetap pada gugatannya;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat/ Error In Persona.

Bahwa Penggugat dalam Gugatannya telah keliru dan salah menarik Pihak dalam Perkara a quo. Di mana Penggugat menarik turut Tergugat II yakni OJK NTT, padahal hubungan hukum pinjam meminjam uang antara Penggugat dan Tergugat II, tidak ada dengan Turut Tergugat II, apalagi jika yang di persoalkan adalah BI Cheking, sehingga menarik Turut Tergugat II adalah hal yang aneh oleh karena BI Cheking di kelola oleh Bank Indonesia bukan oleh OJK. Demikian maka Gugatan Penggugat ini telah salah menarik Pihak/ Error In persona oleh karena itu pantaslah jika Gugatan Ini Tidak dapat di terima:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang di uraikan Oleh Tergugat dalam Eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara.
2. Bahwa Tergugat Pada prinsipnya menolak seluruh Gugatan Penggugat kecuali yang di akui secara jelas dan terang oleh Tergugat dalam Jawaban a quo;
3. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat Poin 1 yang pada pokonya menyatakan bahwa Penggugat bukan pemilik yang SAH dari sertifikat hak milik No: 756/Oeba, tanggal 09-09-1996 dengan luas tanah 452M² (persegi), Penggugat hanya meminjam dari keluarga Penggugat guna sebagai jaminan kredit pada Koperasi Rajawali;
Bahwa terkait dengan dalil ini adalah dalil yang di tolak oleh Terggugat I Oleh karena Tergugat tidak mempunyai kepentingan dengan sertifikay a quo di pinjam dari keluarga, karena Fakta Yuridis yang tertulis dalam SHM a QUO Pemegang Haknya adalah Penggugat, dan hal tersebut adalah sah dan berharga karena di terbitkan oleh lembaga yang berwenang dalam hal ini BPN Kota Kupang;
4. Bahwa terkait dengan Poin 2-5 Gugatan Penggugat karena tidak mempunyai relevansi dengan sengketa maka Tergugat I tidak akan menjawabnya;



5. Bahwa terkait dalil Penggugat pada Poin 6 yang pada pokoknya menyatakan bahwa *Tetapi Penggugat sadar tidak bisa memperolehnya karena Penggugat memiliki persoalan dengan lembaga keuangan, tetapi ibu Emi menjamin dan meyakinkan Penggugat, "kalau masalah BI Cheking kita punya relasi pada Turut Tergugat I maka BI Cheking pasti lolos, dan yang terpenting cukup nanti menjawab ke anak-anak yang survei bahwa pinjaman tujuannya pengembangan usaha cuci motor dan mobil, dan sudah berkoordinasi dengan Ibu Emi setelah itu segala macam proses kredit tidak usah dipikirkan;*

Bahwa terkait dengan dalil ini adalah dalil yang keliru dan menyesatkan oleh karena Proses BI. Cheking telah sesuai dengan Prosedural dan BI. Cheking hanya sistem Informasi terkait dengan Pihak –Pihak yang mempunyai Hutang pada Lembaga Keuangan, bukan kemudian itu menjadi Syarat Lolosnya suatu Kredit;

Karena Lolosnya suatu Kredit adalah kewenangan Lembaga Perbankan melalui proses Analisis yang mendalam terkait dengan kemampuan membayar oleh Debitur;

Bahwa faktanya analisis kredit tidak menjadi persoalan karena ketidakmampuan membayar Oleh Penggugat adalah tanah tempat usaha Penggugat dalam sengketa hal ini dapat dilihat pada poin 18 dan sakitnya Penggugat sebagaimana Pengakuan Penggugat dalam Poin 21. sehingga menjadi aneh jika Penggugat mempersoalkan BI Cheking dengan ketidakmampuan Penggugat membayar angsuran;

Bahwa perlu juga ditegaskan oleh Tergugat I bahwa Uang hasil Kredit dari Tergugat digunakan oleh Penggugat untuk mengembangkan Usaha Penggugat hal ini dapat dilihat pada poin 17 Gugatan penggugat yang telah mengakui. Sehingga tidak ada alasan jika Penggugat menghindari tuntutan Tergugat I terhadap barang jaminan yang dijadikan Agunan oleh Penggugat. Maka dalil dari Penggugat ini harus ditolak dan disampingkan;

6. Baha terhadap dalil Penggugat pada poin 7- 9 di tangapi oleh Tergugat 1 sebagai berikut bahwa dalil – dalil ini adalah dalil yang menyesatkan oleh karena proses pengajuan kredit oleh Penggugat telah sesuai dengan hukum pemberian kredit bahwa harus adanya survei yang dilakukan oleh



petugas perbankan dan dalam proses Survei tersebut Debitur harus memberikan keterangan yang benar dan secara sadar tanpa paksaan dari Tergugat I, Penggugat telah memberikan keterangan yang kemudian di analisis oleh Pihak Tergugat I maka di dapatlah hasil bahwa Penggugat layak mendapatkan Kredit, bahwa kemudian ada dalil – dalil dari Penggugat bahwa keterangan yang diberikan adanya arahan dari Pihak ketiga lainnya harus di Tolak oleh karena Penggugat mempunyai Kehendak bebas untuk menuruti atau tidak menuruti, karena Penggugat adalah orang yang sudah dewasa sehingga setiap perbuatan hukum yang di lakukan di anggap benar dan Sah. Apalagi ternyata benar bahwa kredit tersebut di gunakan untuk mengembangkan usaha penggugat dan penggugat menikmati hasil dari pengajuan kredit tersebut. hanya ketidak mampuan membayar penggugat oleh karena tempat usaha penggugat adanya sengketa dan Penggugat sakit dan hal tersebut tidak dapat menjadi alasan batalnya kredit yang di ajukan oleh Penggugat karena kejadian tersebut terjadi setelah kredit cair dan di pergunakan oleh Penggugat. Demikian maka dalil – dalil Penggugat ini harus di Tolak dan di kesampingkan;

Bahwa terkait dengan dalil Penggugat Poin 9 yang menyatakan bahwa *adanya konspirasi dari tergugat I dan Turut Tergugat I dalam proses calon debitur/ Penggugat*;

Bahwa dalil ini adalah dalil yang keliru dan menyesatkan oleh karena hal tersebut tidaklah benar, karena dari dokumen – dokumen yang di ajukan oleh penggugat untuk mendapatkan kredit dari Tergugat I telah memenuhi syarat.

Dan hal ini akan di buktikan oleh Tergugat I pada tahap Pembuktian;

7. Bahwa terkait dengan Poin 10 – 14 Gugatan Penggugat akan di jawab Oleh Tergugata I sebagai berikut *bahwa pengajuan penambahan suplensi kredit oleh Penggugat kepada Tergugat I, untuk menutupi kredit pada KSU rajawali dan untuk mengembangkan usaha hal ini sudah di akui oleh Penggugat dalam poin 17 gugatan penggugat. Dan hal ini sesuai dengan Fakta sebenarnya dan akan di buktikan oleh Tergugat I*;
8. Bahwa dalil Penggugat pada Poin 15 yang menyatakan bahwa *sampai dengan ditandatangani Perjanjian Kredit yang kedua Penggugat tidak pernah mengetahui apa isi dari Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Tergugat*



I, Penggugat hanya diminta untuk menandatangani Perjanjian Kredit jika tidak menandatangani maka tidak akan ada pencairan kredit;

Bahwa dalil ini adalah dalil yang keliru dan menyesatkan oleh karena tidak mungkin Penggugat tidak mengetahui isi perjanjian kredit, sedangkan Penggugat menandatangani perjanjian kredit di depan Notaris, dan setiap penanda tangan Perjanjian di depan notaris wajib di bacakan. Dan di tandatnagni oleh kedua belah Pihak;

Bahwa Akta perjanjian Notaris tersebut adalah Akta Otentik yang mempunyai nilai Pembuktian Sempurna tidak bisa di tafsir lain selain yang tertulis;

9. Bahwa Poin 20 yang pada pokoknya menyatakan bahwa *Penggugat sangat kecewa dikarenakan sejak awal setoran/angsuran kredit Penggugat, ibu Emi, Y.M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo selalu meminta untuk menyetorkan pada mereka jika Penggugat berhalangan, ternyata mereka tidak menyetorkan angsuran yang dititipkan;*

Bahwa dalil di tolak oleh Karena dalam perjanjian kredit /hubungan Hukum kedua belah Pihak dalam permintaan Kredit adalah antara Penggugat dan Tergugat I bukan dengan pegawai dari Tergugat I, SEHINGGA ALASAN – ALASAN DARI PENGGUGAT INI HARUS DI TOLAK DAN DI KESAMPINGKAN;

10. Bahwa dalil Penggugat dalam Poin 24 – 25 yang pada pokoknya menyatakan bahwa *Penggugat ingin menjual objek sengketa secara sendiri kepada Pihak ketiga lainnya seharga Rp. 2.500.000., dan Penggugat Menyampaikan kepada Tergugat I namun Tergugat I tidak memberikan jawaban dan penggugat merasa kecewa;*

Bahwa dalil ini adalah dalil yang menyesatkan oleh karena tidak benar, bahwa Tegugat I telah memberikan Peringatan berulang – ulang kepada Penggugat untuk melunasi kredit macet a quo namun Ternyata Penggugat terus menghindar makan sesuai dengan Perjanjian kredit di mana Agunan dui rekatkan denagn Hak tanggungan maka Tergugat I mempunyai kewengan untuk mengajukan Pelelangan Terhadap Agunan secara sepihak untuk menutupi Kredit macet milik Penggugat, dan hal tersebut adalah sah dan berharga;



11. Bahwa dalil Penggugat Poin 26- 29 yang pada pokoknya menyatakan bahwa *pelelangan Jmainan atau Angunan a quo tanpa sepengetahuan Penggugat dan penggugat tidak mendapatkan penjelasan terhadap hal tersebut, dan penggugat merasa kecewa. Dst....*

Bahwa dalil ini harus di tolak dan di kesampingkan oleh karena sejak awal pengajuan kredit, penanda tangan Perjnajian kredit dengan jaminan SHM A QUO pengguagt telah setuju bahwa SHM aquo di rekatkan Hak tanggungan, dan memang hukum perbangkan wajib barang agunana di ikat dengan Hak tanggungan/ Fidusia. sehingga Pihak Bank mempunyai kekuatan eksekutorial terhadap barang yang di jadikan Jaminan;

Bahwa perbuatan hukum yang di lakukan oleh bank adalah sah dan berharga sehingga dalil – dalil Penggugat ini harus di Tolak dan di kesampingkan;

12. Bahwa dalil Penggugat poin 30 yang menyatakan *bahwa informasi dari mantan Pegawai Tergugat I Bahwa Penjualan barang jaminan adalah permainan/ Rekayasa dari Tergugat I dan di beli oleh Anak Bos Besar Papanya;*

bahwa dalil ini adalah dalil yang sesat bagaimana mungkin penjualan barang jaminan adalah permainan dari Tergugat I, sedangkan dalam perikana kredit awal barang jaminan telah di sepakti antara debitur dan kreditur untuk di ikat dengan Hak Tanggungan;

mungkin Penggugat perlu mempelajari Hukum terkait Objek – objek yang di ikat dengan Hak Tanggungan sehingga tidak takabur dalam menyikapi hal tersebut;

terkait dengan pembelian objek sengketa oleh Anak Bos Besar adalah hal yang sanat subjektif dan menyerang hak pribadi Tergugat III sebagai pembeli yag beretiket baik yang harus di lindungi oleh Hukum;

Bahwa Terkait dengan siapa yang membeli objek sengketa adalah Proseudr KPKNL bukan urusan dari Tergugat I, karena yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pelelangan adalah lembaga Lelang Negara dan mempunyai Prosedur tersendiri yang tidak dapat di intervensi oleh Tergugat I;

13. Bahwa dalil penggugat pada poin 31 yang pada *Pokoknya menyatakan bahwa nilai Limit yang ditentukan Tergugat I pada saat melakukan*



pelelangan atas Objek Agunan tersebut hanya sebesar Rp. 740.000.000 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah) sementara nilai objek agunan tersebut pada saat Penggugat mengajukan pinjaman kredit kepada Tergugat I pada tahun 2015 sudah bernilai Rp. 1,500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Bahwa dalil ini adalah dalil yang keliru dan menyesatkan oleh karena nilai limit pelelangan sudah di taksir oleh Apraisal yang mempunyai kewenangan sehingga Tergugat I tidak dapat mengintervensi hal tersebut;

14. Bahwa dalil Penggugat pada poin 32 yang pada pokoknya menyatakan bahwa *objek sengketa bernilai 4 Miliard dst.....*

Bahwa dalil yang di sampaikan oleh Penggugat ini di dasarkan pada apa, tolak ukurnya seperti apa, bahwa perlu di ketahui oleh Penggugat tidak mungkin objek sengketa seharga demikian oleh karena objek sengketa bukan berada di depan jalan negara Utama, sehingga nilainya sngat tinggi, bahwa nilai yang di dalilkan oleh Penggugat ini hanya asumsi dan hayalan yang tidak dapat di buktikan kebenarannya dan harus di tolak;

Bahwa perlu di ketahui oleh Penggugat bahwa pelelangan Objek Agunan di lakukan 2 kali dengan limit yang sama sebagaimana nilai lelang, dimana pada pelelangan pertma tidak ada penawaran kemudian di lakukan pelelangan kedua dan di dapatilah Penawar yakni Tergugat III, logikanya bahwa pelengan pertma dengan nominal demikian saja tidak ada penawar bagaimana mungkin nilainya seperti yang di dalikan oleh Penggugat kemudian ada penawar hal tersebut tidaklah dapat di percayai;

15. bahwa dalil Penggugta poin 34 yang pada pokoknya menyatakan bahwa *Tergugat I langsung menentukan Nilai Harga Limit menyentuh Nilai Likuidasi, padahal hal tersebut tidak pantas dilakukan oleh Tergugat I terlebih kalau diperhatikan batas waktu berakhir dari perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I tidak ada batasnya dikarenakan Perjanjian Kredit hanya diketahui oleh Terggugat;*

Bahwa dalil Peggugat ini adalah dalil yang kelru dan menyesatkan karena sesuai dengan Hukum Hak tanggungan dan perjanjian kredit bahwa Nilai Limit tersebut menjadi kewangan Tergugat I dengan Menghitung Nilai pasar dan Likuidasi dan adalah benar dan tepat serta Sah menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terkait dengan dalil Penggugat bahwa tidak adanya batas waktu berakhirnya kredit dan perjanjian kredit hanya di ketahui oleh Tergugat I, bahwa dalil Pneggugat ini adalah dalil yang berbahaya dan sesat oleh karena sesuai dengan perjanjian kredit yang di tanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat di dapan notaris adalah dokumen Resmi dan Otentik yang tidak dapat di Sangkal kebenarannya. sehingga dalil Penggugta ini adalah Rekayasa dari Penggugat untuk menutupi kewajiban dari Penggugat melunasi Hutang pada Tergugta I;

Perlu juga di tegaskan oleh Tergugat I bahwa eksekusi Hak tanggungan di lakukan ketika Debitur Wanprestasi, dan faktanya Pnggugat mengakui bahwa telah wanprestasi kepada Tergugat I sehingga itu menjadi bukti Sempurna bahwa Pelelelengan barang jaminan adalah sah menurut Hukum

16. Bahwa Poin 41 dalil Penggugat yang menyatakan bahwa *pelelangan yang dilakukan oleh Terggugat II terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat berlangsung sebanyak 2 (dua) kali dengan para peserta lelang yang sudah diatur oleh Terggugat I sehingga langsung terjual pada pelelangan ke-2 (dua) dengan harga Nilai Limit yang jauh berada dibawah harga pasaran yaitu Rp. 740.000.000 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah) tanpa melibatkan Penggugat, hal ini tidak sesuai dengan asas kepatutan dan kepastasan serta kebiasaan yang berelaku lazim menurut hukum;*

Bahwa dalil ini adalah dalil yang keliru dan menyesatkan karena pelengan barang jaminan adalah kewengan dari KPKNL dan juga proses Pelelangan dengan cara Close Biding dimana siapa saja dapat mengakses situs pelelangan untuk mengajukan penawaran termasuk Penggugat sendiri, dan hal tersebut terbuka untuk umum bagi siapapun sehingga dalil Penggugat tersebut harus di tolak;

17. Bahwa lebih lanjut dalil – dalil Penggugat tidak lagi di jawab oleh Tergugat I dan akan di tangapi melalui Pembuktian agar perkara ini menjadi terang dan jelas;

Berdasarkan segala uraian Tergugat I sampaikan maka para Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar dapat memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 24 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg



2. Menyatakan hukum bahwa Gugatan penggugat tidak dapat di terima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat Unutk seluruhnya;
2. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan, yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Gugatan Obscuur Libel

1. Bahwa Tergugat II menilai surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas/kabur dalam membangun argumentasinya, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan harus terang, jelas, dan tegas (*duidelijk*). Ketidakjelasan Penggugat dapat dilihat dari:
 - a. Bahwa Penggugat sama sekali tidak menguraikan perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang dilakukan oleh Tergugat II sehubungan dengan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa;
 - 1) Bahwa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi unsur-unsur:
 - i. Adanya perbuatan;
 - ii. Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - iii. Adanya kesalahan;
 - iv. Adanya kerugian;
 - v. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian;
 - 2) Bahwa sepatutnya Penggugat menguraikan hal tersebut dalam gugatannya, namun Penggugat sama sekali tidak menguraikan unsur-unsur dimaksud sehingga menjadi tidak jelas perbuatan Tergugat II apakah perbuatan melawan hukum atau tidak;



b. Bahwa posita dan petitum gugatan Penggugat tidak saling berhubungan dan saling bertentangan.

- 1) Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan bahwa lelang yang dilakukan atas objek sengketa oleh Tergugat II berdasarkan permintaan Tergugat I adalah bertentangan dengan hukum karena nilai limit yang di bawah harga pasar sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
- 2) Bahwa kemudian Penggugat dalam petitum gugatannya menuntut agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwa utang yang harus dibayar oleh Penggugat terhadap Tergugat I adalah sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Bahwa selain itu, dalam petitum gugatannya Penggugat juga menuntut Turut Tergugat I dihukum untuk melakukan sosialisasi masalah lembaga keuangan kepada masyarakat khususnya masyarakat kota Kupang baik secara langsung maupun melalui media elektronik maupun media cetak selama 5 (lima) tahun mulai 2021 hingga 2026 setiap harinya;
- 3) Bahwa petitum-petitum tersebut tidak memiliki hubungan apapun dengan posita yang dibangun oleh Penggugat dalam gugatannya, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;
- 4) Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat juga mendalilkan tidak dapat lagi melakukan pembayaran cicilan karena kondisi keuangan Penggugat yang sudah tidak memungkinkan lagi untuk melanjutkan pembayaran cicilan, namun dalam petitum gugatannya, Penggugat menuntut agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran utang dari Penggugat sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara dicicil sesuai kemampuan Penggugat hingga batas waktu tanggal 09 November 2045;
- 5) Bahwa dalil-dalil yang demikian menunjukkan adanya pertentangan antara posita dan petitum gugatan Penggugat sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;

c. Bahwa Penggugat mengajukan Eksepsi atas gugatannya sendiri.



- 1) Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan” dijelaskan bahwa: *“Eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil dan tidak berkaitan dengan pokok perkara (erweer ten principale) yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (inadmissible)”*;
- 2) Bahwa dalam petitum gugatannya, Penggugat mengajukan eksepsi atas gugatannya sendiri. Dengan kata lain, Penggugat mengajukan tangkisan atau bantahan atas syarat-syarat atau formalitas gugatannya sendiri. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat menjadi semakin kabur dan tidak jelas;
2. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengesampingkan dan menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa dapat Tergugat II uraikan, sebelumnya berdasarkan Perjanjian Kredit No. 065/PK-NAM/VII/2015 tanggal 06 Juli 2015, Penggugat telah menyepakati untuk meminjam uang sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat I dengan jaminan tanah/bangunan objek sengketa, dan dalam rangka pelunasannya, debitur *in casu* Penggugat akan membayar angsuran kepada Tergugat I dalam jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian kredit tersebut;
3. Bahwa selanjutnya, berdasarkan Perjanjian Kredit No. 020/PK-NAM/II/2016 tanggal 25 Februari 2016, Penggugat telah menyepakati untuk meminjam uang sebesar Rp Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat I dengan jaminan yang sama sebagaimana disebutkan dalam poin nomor 2 di



atas, dan dalam rangka pelunasannya, debitur *in casu* Penggugat akan membayar angsuran kepada Tergugat I dalam jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian kredit tersebut;

4. Bahwa sebagaimana hal tersebut di atas, maka debitur *in casu* Penggugat telah mengikatkan diri dengan perjanjian utang piutang dengan Tergugat I, sehingga sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan asas *pancta sunt servanda* maka setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian sehingga perjanjian tersebut mengikat bagi para pembuatnya;
5. Bahwa dengan adanya penjaminan objek sengketa terhadap kredit yang diberikan oleh Tergugat I, Penggugat telah mengetahui mengenai risiko-risiko dan konsekuensi barang miliknya/milik pemberi agunan yang telah dijadikan jaminan kredit;
6. Bahwa objek sengketa tersebut kemudian telah dibebani Hak Tanggungan dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1170/2015 tanggal 19 Oktober 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang yang berkepalanya "*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*" dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 359/2015 tanggal 05 Agustus 2015. Dan kemudian telah dibebani juga Hak Tanggungan dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 281/2016 tanggal 08 Maret 2016 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang yang berkepalanya "*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*" dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 14/2016 tanggal 25 Februari 2016;

PELAKSANAAN LELANG YANG DIPERANTARAI TERGUGAT II TELAH SESUAI DENGAN PROSEDUR DAN KETENTUAN YANG BERLAKU

7. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam posita gugatannya angka 29 yang menyatakan bahwa proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah rekayasa dan tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa dalil yang demikian adalah dalil yang keliru dan mengada-ngada;
8. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan terlebih dahulu, bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat II adalah instansi vertikal di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan perangkat pemerintah di bawah Kementerian Keuangan, yang salah satu tugas dan fungsinya adalah melaksanakan lelang eksekusi untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Bahwa lelang eksekusi salah satunya adalah melaksanakan ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

9. Bahwa sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang secara tegas mengatur: *"Apabila debitor cedera 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"*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa penetapan pengadilan dikarenakan Penggugat telah cedera janji terhadap perjanjian kredit;
10. Bahwa hal tersebut juga dipertegas oleh ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang mengatur bahwa apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan:
 - Hak pemegang hak tanggungan untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan;
11. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, berdasarkan data yang Tergugat II terima dalam dokumen-dokumen yang disampaikan Tergugat I selaku Pemohon Lelang, dan sebagaimana diakui oleh Penggugat sendiri pada angka 23 posita gugatannya, dalam perjalanannya debitur *in casu* Penggugat

Halaman 29 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melakukan cedera janji dengan melakukan penunggakan pembayaran kreditnya;

12. Bahwa oleh karena debitur *in casu* Penggugat telah tidak memenuhi kewajibannya, maka Tergugat I berhak dan sah menurut hukum untuk melakukan penjualan atas barang jaminan, yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II;

13. Bahwa terhadap pelelangan yang diperantarai Tergugat II atas permohonan Tergugat I dapat Tergugat II sampaikan kronologinya sebagai berikut:

- a. Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II melalui Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Peringkat I No. 1170/2015 Nomor: 016/BPR-NAM/KRD/09/2019 tanggal 25 September 2019 (beserta lampiran) terhadap objek sengketa yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan Kedua;
- b. Bahwa sebagaimana diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, surat permohonan lelang Tergugat I tersebut wajib dilengkapi dokumen persyaratan lelang, baik yang bersifat umum maupun khusus, yang disampaikan pada saat permohonan lelang, yang terdiri dari:

Umum

- Salinan/fotokopi surat keputusan penunjukan penjual/surat tugas penjual/surat kuasa penjual;
- Daftar barang yang akan dilelang;
- Nomor rekening penjual;
- Surat penetapan nilai limit dari penjual;
- Foto objek lelang dalam hal lelang melalui internet;

Khusus (Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT)

- Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
- Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- Fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
- Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;

Halaman 30 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
 - Salinan/fotokopi laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian;
- c. Bahwa Tergugat II dalam menerima permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I, beserta dengan kelengkapan dan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam ketentuan tersebut di atas berupa:

Umum

- Fotokopi Surat Keputusan Nomor: 012/SK-DIR/BPR-NAM/III/2019 tentang Penetapan Pejabat Penjual Barang Jaminan Pada PT. BPR Nusantara Abdi Mulia tanggal 19 Maret 2019;
- Daftar Barang Lelang dan Penetapan Nilai Limit Lelang tanggal 25 September 2019 yang ditandatangani oleh Direktur PT. BPR Nusantara Abdi Mulia;
- Surat Keterangan tanggal 25 September 2019 Perihal Pemberitahuan Rekening Penampungan Hasil Lelang yang ditandatangani oleh Direktur PT. BPR Nusantara Abdi Mulia;
- Foto objek lelang;

Khusus

- Fotokopi Perjanjian Kredit No. 065/PK-NAM/VII/2015 tanggal 06 Juli 2015 dan Fotokopi Perjanjian Kredit No. 020/PK-NAM/II/2016 tanggal 25 Februari 2016;
- Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 1170/2015 tanggal 19 Oktober 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 359/2015 tanggal 05 Agustus 2015;
- Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor 281/2016 tanggal 08 Maret 2016 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 14/2016 tanggal 25 Februari 2016;

Halaman 31 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 756/Oeba atas nama Eldear Yanuar Toka;
 - Daftar Rincian Hutang tanggal 25 September 2019 yang ditandatangani oleh Direktur PT. BPR Nusantara Abdi Mulia;
 - Fotokopi Surat Peringatan Pertama (I) Nomor: 051/SP/BPR-NAM/VII/16 tanggal 25 Juli 2016;
 - Fotokopi Surat Peringatan II Nomor: 090/SP/BPR-NAM/IX/2016 tanggal 06 Oktober 2016;
 - Fotokopi Surat Peringatan III (Tiga) Nomor: 141/SP/BPR-NAM/II/2017 tanggal 22 Februari 2017;
 - Surat Pernyataan No. 018/BPR-NAM/KRD/09/2019 tanggal 25 September 2019 yang ditandatangani oleh Direktur PT. BPR Nusantara Abdi Mulia bahwa akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun;
 - Surat Pernyataan No. 017/BPR-NAM/KRD/09/2019 tanggal 25 September 2019 yang ditandatangani oleh Direktur PT. BPR Nusantara Abdi Mulia dan Laporan Penilaian Jaminan (LPJ) Tanah & Bangunan Reappraisal Nomor: 033/LPJ-BPRNAM/XII/2018 tanggal 13 Desember 2018;
- d. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan dan telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka sebagaimana Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang dari Tergugat;
- e. Bahwa setelah menerima permohonan lelang Tergugat I, Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang Hak Tanggungan sesuai dengan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-819/WKN.14/KNL.05/2029 tanggal 18 Oktober 2019;
- f. Bahwa dengan ditetapkannya hari dan tanggal pelaksanaan lelang, Tergugat I kemudian mengumumkan rencana pelaksanaan lelang kepada masyarakat melalui selebaran Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 21 Oktober 2019 dan melalui surat kabar harian Pos Kupang tanggal 5 November 2019 sebagai Pengumuman Lelang

Halaman 32 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg



- Kedua. Hal sebagaimana diatur dalam Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Pasal 22 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
- g. Bahwa rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat melalui surat Nomor: 004/SPPL/BPR-NAM/X/2019 tanggal 21 Oktober 2019 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang;
- h. Bahwa sebagaimana diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, terdapat dokumen yang bersifat khusus yang harus disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang, yang terdiri dari:
- Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor;
 - Bukti pengumuman lelang;
 - SKT/SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan;
- i. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat I telah menyampaikan kelengkapan dokumen sebagaimana diatur di atas kepada Tergugat II, yang terdiri dari:
- Salinan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor: 004 / SPPL / BPR-NAM / X / 2019 tanggal 21 Oktober 2019;
 - Selebaran Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 21 Oktober 2019 dan bukti pengumuman lelang kedua pada surat kabar harian Pos Kupang tanggal 5 November 2019;
 - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 51/SKPT/V/2019 tanggal 03 Mei 2019 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang;
- j. Bahwa oleh karena semua persyaratan telah lengkap dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pelelangan dilaksanakan sesuai dengan jadwal lelang yang telah ditetapkan, yakni tanggal 19 November 2019, dengan Risalah Lelang Nomor 235/69/2019 tanggal 19 November 2021, dengan barang yang laku/terjual berupa 1 (satu) bidang tanah, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 756 tanggal 09 September 1996, atas nama Eldear Yanuar Toka, luas 452 m², berikut segala sesuatu yang berdiri dan melekat di



atasnya, terletak di Kelurahan Oeba, Kecamatan Kota Lama (dahulu Kecamatan Kupang Utara), Kota Kupang;

14. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada angka 41 posita gugatannya yang menyatakan bahwa para peserta lelang sudah diatur oleh Tergugat I. Bahwa dalil yang demikian adalah dalil yang mengada-ngada dan sangat tidak berdasar;
15. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada poin nomor 13 huruf f, Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang sesuai ketentuan yang berlaku dan telah memenuhi asas keterbukaan dalam lelang. Dengan demikian dalil Penggugat pada angka 41 posita gugatannya patut untuk ditolak;
16. Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil Tergugat II tersebut di atas, maka pelelangan yang diperantarai oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan sah secara hukum, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan bahwa: *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"*;
PENTAPAN NILAI LIMIT OLEH TERGUGAT I TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU
17. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 28 jo. Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan serta menjadi tanggung jawab Penjual *in casu* Tergugat I. Penetapan Nilai Limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL *in casu* Tergugat II (Pasal 44 ayat (4));
18. Bahwa berdasarkan Pasal 44 ayat (1) jo. ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan:
 - a. penilaian oleh Penilai, yang merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;
 - b. penaksiran oleh Penaksir, yang merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diatur bahwa Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil Penilaian dalam hal:
- a. ...;
 - 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.
20. Bahwa berdasarkan Pasal 50 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diatur bahwa: *"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 oleh karena Nilai Limit yang ditetapkan oleh Penjual *in casu* Tergugat I dalam permohonan lelangnya tidak mencapai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) maka sebagaimana diatur pada ketentuan di atas, penetapan Nilai Limit dapat dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan penaksiran yang dilakukan oleh Penaksir, yang merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang;
22. Bahwa dengan demikian penetapan Nilai Limit oleh Penjual *in casu* Tergugat I melalui Surat Pernyataan No. 017/BPR-NAM/KRD/09/2019 tanggal 25 September yang ditandatangani oleh Direktur PT. BPR Nusantara Abdi Mulia berdasarkan Laporan Penilaian Jaminan (LPJ) Tanah & Bangunan Reappraisal Nomor: 033/LPJ-BPRNAM/XII/2018 tanggal 13 Desember 2018 atas lelang yang dilakukan pada tanggal 19 November 2019 telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
23. Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil Tergugat II tersebut di atas, maka dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, baik dalam posita maupun petitum gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Nilai Limit yang

Halaman 35 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg



ditetapkan oleh Tergugat I adalah melanggar hukum, cacat hukum, dan tidak sah, adalah dalil yang tidak berdasar dan patut untuk ditolak;

24. Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pada dalil-dalil Tergugat II tersebut di atas, jelas tidak terdapat satu pun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Oleh karena itu, terhadap dalil perbuatan melawan hukum dan terhadap tuntutan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II tanggal 19 November 2019 dan Risalah Lelang Nomor 235/69/2019 tanggal 19 November 2019 yang dibuat oleh Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum, sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Maka, berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, memutuskan dan menetapkan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

A. Gugatan Kabur (Obscur Libel)

1. Bahwa penggugat dalam Gugatannya menjelaskan terkait proses pelelangan tidak sesuai prosedur yang termuat dalam poin 39 gugatannya, namun jika melihat proses pelelangan pada umumnya apalagi dilakukan oleh Tergugat II sebagai lembaga negara yang berwenang dalam proses pelelangan, maka proses pelelangan



jaminan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

2. Bahwa kemudian dari hasil proses pelelangan yang dilakukan Tergugat II sebagai lembaga yang berwenang tersebut kemudian dilakukan peralihan hak ke Tergugat III yang dilakukan oleh Turut Tergugat II, maka segala prosedur hukum terkait peralihan hak tersebut adalah sah, sehingga sangat beralasan hukum Gugatan Penggugat kabur (Obscure Libel);
3. Bahwa selain itu juga, banyak sekali alasan klasik yang tertuang dalam Gugatan Penggugat dan Penggugat mendramatisir history Perjanjian dengan Tergugat I, namun Penggugat tidak sadar bahwa justru Penggugat yang telah merugikan Tergugat I dengan melakukan ingkar janji atas perjanjian kreditnya dengan Tergugat I, sehingga dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut patut dinyatakan Kabur (Obscure Libel);

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

1. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat poin 18 s/d 20 menyebutkan nama Y. M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo, yang mana Penggugat melakukan penyetoran melalui Y. M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo namun tidak disetorkan kepada Tergugat I kemudian Tergugat I memberikan surat pemberitahuan jika Y. M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo sudah di pecat;
2. Bahwa hubungan hukum antara pemberi kerja dengan bawahan biasa disebut *Vicarius Liability*, yang mana dapat dijelaskan terdapat hubungan hukum antara atasan dan bawahan, perbuatan hukum yang dilakukan oleh bawahan harus berhubungan dengan pekerjaan tersebut, dan harus terjadi dalam lingkup melaksanakan pekerjaan;
3. Bahwa dalam penjelasan tersebut diatas, jika perbuatan yang dilakukan oleh Y. M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo yang oleh Penggugat juga dirugikan oleh kedua orang ini, padahal kedua orang ini sudah dipecat oleh Tergugat I dan tidak ada lagi hubungan hukum dalam hal pekerjaan, sehingga bukan lagi menjadi tanggung jawab Tergugat I, dan Penggugat wajib menarik Y. M.



Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo sebagai pihak dalam perkara ini;

4. Maka dengan demikian sangatlah beralasan hukum Gugatan Penggugat tersebut adalah gugatan yang kurang pihak;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang tertuang dalam jawaban Pokok perkara ini adalah suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban eksepsi diatas;
2. pada poin 1-38 dalam Gugatan Penggugat tidak mempunyai substansi untuk di jawab oleh tergugat III;
3. Bahwa terkait dengan poin 40 gugatan penggugat, pembelian yang di lakukan oleh tergugat III bertentangan dengan hukum bahwa atas dalil pengugat tersebut merupakan dalil yang sesat dan keliru oleh karena pembelian objek sengketa oleh tergugat III telah sesuai dengan prosedur dan hukum yang berlaku, dan terkait dengan jumlah nominal limit bukan urusan tergugat III, karena tergugat III hanyalah sebagi pembeli/penawar atas objek sengketa pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang;
4. Bahwa perlu juga di tegaskan oleh tergugat III pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang merupakan pelelangan yang tertutup sehingga tergugat III sendiri tidak tahu siapa yang akan memenangkan pelelangan tersebut karena setiap penawar tidak saling mengetahui berapa besaran nominal yang di tawarkan peserta lelang. pada saat pengumuman pemenang lelang pada hari yang sudah di tetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang barulah tergugat III mendapat informasi bahwa tergugat III merupakan pemenang dari peserta lelang dengan harga penawar tertinggi;
5. Bahwa jika melihat proses pelelangan pada umumnya apalagi dilakukan oleh Tergugat II sebagai lembaga negara yang berwenang dalam proses pelelangan, maka proses pelelangan jaminan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan dari hasil proses pelelangan yang dilakukan Tergugat II sebagai lembaga yang berwenang tersebut kemudian dilakukan peralihan hak ke Tergugat III yang dilakukan oleh Turut Tergugat II, maka segala prosedur hukum terkait peralihan hak tersebut adalah sah;



6. Bahwa selain itu pada poin 43 yang menyatakan bahwa tergugat III adalah pembeli yang beritikad buruk secara membabibuta telah melakukan pembelian terhadap objek sengketa milik penggugat dibawah harga pasar perlu kembali tergugat III menanggapi dalil tersebut bahwa pernyataan dalil oleh penggugat merupakan pernyataan yang keliru oleh karena pembelian tanah yang dilakukan oleh tergugat III melalui mekanisme peraturan perundang-undangan lewat pejabat umum dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang sehingga harus dilindungi oleh hukum karena tergugat III merupakan pembeli yang beritikad baik maka sesuai dengan pasal 531 KUH Perdata yang berbunyi: “Kedudukan itu beritikad baik, manakala si yang memegangnya memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana tak tahulah dia akan cacat cela yang terkandung didalamnya”.

Si pembeli beritikad baik adalah orang yang jujur, orang yang bersih. Ia tidak mengetahui tentang adanya cacat-cacat yang melekat pada barang yang dibelinya. Artinya cacat mengenai asal usulnya. Dan dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1847 K/Pdt/2006 pembeli dikatakan beritikad buruk jika ia mengetahui bahwa objek sengketa yang dibelinya itu sedang dan telah dikuasai oleh pihak lain;

Labi lanjut MA RI juga telah mencoba untuk menyatukan pandangan-pandangan tersebut, melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam (SEMA) No. 7/2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

“Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)”;

“Pemilik Asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”;

7. Bahwa selanjutnya dalam Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata, sebagaimana dilampirkan dalam SEMA No. 5/2014, disebutkan dua kriteria berikut (dikutip sebagaimana aslinya):

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:



- Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
 - Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997 [sic]), atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat);
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;
8. Bahwa Pembli yang beretikad baik juga dapat di perhatikan dalam beberapa hasil tinjauan literatur, telah dapat dilihat bahwa “pembeli yang beritikad baik” seharusnya ditafsirkan sebagai: “pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli”. Kesepakatan ini dapat ditemui, antara lain, dalam pendapat-pendapat berikut ini:
- ‘Pembeli Beritikad Baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan Pemilik’ (Subekti);
 - ‘Pembeli Beritikad Baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu’ (Ridwan Khairandy);
 - ‘Pembeli Beritikad Baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu’ (Agus Yudha Hernoko);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa memperhatikan uraian di atas terkait pembeli yang beritikad baik yang di lindungi oleh hukum, di hubungkan dengan Gugatan Penggugat yang baru saja di uraikan di atas maka tergugat III memohon kepada Bapak yang Mulia Majelis Hakim a quo agar berkenan menerima dan memutus perkara ini dengan amar Menolak Gugatan Penggugat;

C. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa apa yang di uraikan dalam eksepsi dan Pokok perkara menjadi bagian tidak terpisahkan dalam Rekonvensi;
2. Bahwa :
 - Penggugat dalam Konvensi menjadi Tergugat dalam Rekonvensi;
 - Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi menjadi Turut Tergugat II dalam Rekonvensi;
 - Bahwa Tergugat II dalam Konvensi menjadi Turut Tergugat II dalam Rekonvensi;
 - Bahwa Tergugat III dalam Konvensi menjadi Penggugat rekonvensi;
 - Bahwa Turut Tergugat I dalam Konvensi menjadi Turut Tergugat II dalam Rekonvensi;
 - Bahwa Turut Tergugat II dalam Konvensi menjadi Turut Tergugat II dalam Rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah seorang Pengusaha;
4. Bahwa pada Tahun 2019 Penggugat rekonvensi menginginkan untuk mengikuti pelelangan lewat Kantor lelang Negara / Turut Tergugat II;
5. Bahwa setelah Penggugat mengakses Website pelelangan Turut Tergugat II ternyata ada sebidang tanah/ Tanah Objek sengketa bersertifikat hak Milik Nomor 756 atas nama Eldear Yanuar Toka / Tergugat Rekonvensi;
6. Bahwa tanah a quo yang mau di lelang adalah Agunan pada BPR Nusantara Abadi Mulia / Turut Tergugat I;
7. Bahwa tanah a quo yang di lelang di berikan Harga Rp. 742.480.000., Tujuh ratus empat puluh dua juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah;

Halaman 41 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg

Disclaimer

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



8. Bahwa dalam ketentuan dalam website pelelangan milik Turut Tergugat II di haruskan untuk di lakukan penyeteroran jaminan sebesar Rp. 148.496.000;
9. Bahwa mengetahui hal tersebut maka Penggugat Rekonvensi mempunyai minat untuk mendapat tanah a quo, maka Penggugat rekonvensi mengajukan penawaran sebagaimana ketentuan yang di Siatatkan oleh Turut Tergugat II;
10. Bahwa dalam pengajuan penawaran atas lelang tersebut Penggugat Rekonvensi mengajukan penawaran sesuai nilai yang di tawarkan;
11. Bahwa setelah di umukan ternyata Penggugat rekonvensi adalah penawar tertinggi atas Tanah a quo sehingga di nyatakan oleh Turut Tergugat II sebagai pemenang Lelang;
12. Bahwa setelah Penggugat rekonvensi di tetapkan sebagai pemenang maka Penggugat Rekonvensi segera melunasi tanah a quo dan Turut Tergugat II mengeluarkan risalah lelang tertanggal 26 November 2019;
13. Bahwa penggugat Rekonvensi langsung mengajukan perubahan nama pada SHM a quo di kantor Pertanahan Kota Kuoang / Turut Tergugat II atas nama Penggugat rekonvensi;
14. Bahwa setelah pembelian tersebut ternyata hingga saat ini Terguat Rekonvensi tidak mau menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat rekonvensi . padahal Penggugat rekonvensi dan Turut Tergugat I telah menegur Tergugat Rekonvensi agar keluar dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada penggiugat rekonvensi sebagai pemilik yang sah;
15. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak keluar dan menyerahkan Tanah objek sengketa kepada Penggugat rekonvensi adalah Perbuatan yang tidka dapat dibenarkan menurut hukum dan adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
16. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi mengakibatkan Penggugat Rekonevsi tidak dapat menguasai tanah obejk sengketa , sehingga Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian, di mana rumah dan tanah obejk sengketa tersebut jika di sewakan maka 1 Bulanya bernilai Rp. 5.000.000.,



17. Bahwa jika di hitung sejak pembelian pada Bulan November 2019 hingga saat ini maka sudah 23 Bulan lamanya Penggugat rekonsensi mengalami kerugian atas perbuatan Tergugat Rekonsensi yang menempati rumah dan tanah objek sengketa milik Penggugat rekonsensi;
18. Bahwa perbuatan Tergugat rekonsensi tersebut adalah perbuatan melawan hukum maka pantaslah jika Tergugat Rekonsensi segera keluar dari tanah oboek sengketa dan menyerahkan tanah oboek sengketa kepada Penggugat rekonsensi sebagai pemilik yang sah;
19. Bahwa Perbuatan tergugat Rekonsensi yang menempati rumah dan tanah oboek sengketa sejak bulan November 201 hingga saat ini adalah perbuatan melawan hukum maka Tergugat rekonsensi harus membayar kerugian kepada Penggugat rekonsensi sebesar Rp. 5.000.000., Per bulan yang totalnya menjadi Rp. 115.000.000.,
20. Selain Kerugian Tersebut Tergugat Rekonevnsi juga harus membayar Kerugian In materil kepada Penggugat rekonevsni sebesar Rp. 5.000.000.000., karena Penggugat rekonsensi mengalami tekanan psikis berbulan – bulan lamanya terkait dengan Perbuatan Tergugat Rekonsensi;
21. Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka hendaknya kepada Tergugat dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonsensi;
22. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka para Tergugat patut dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Gugatan penggugat tidak dapat di terima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat Unutk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menerima Jawaban Para Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan hukum bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik tanah objek sengketa;
2. Menyatakan menurut Hukum bahwa Penggugat Rekonvensi telah membeli objek sengketa dari Turut Tergugat I melalui Turut Tergugat II;
3. Menyatakan menurut Hukum bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beretikat baik;
4. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk keluar dari tanah objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi yang menempati rumah dan tanah objek sengketa sejak bulan November 2011 hingga saat ini adalah perbuatan melawan hukum maka Tergugat rekonvensi harus membayar kerugian kepada Penggugat rekonvensi sebesar Rp. 5.000.000., Per bulan yang totalnya menjadi Rp. 115.000.000.;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian In materil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.000.000.000., (Lima Miliard Rupiah);
8. Menyatakan hukum bahwa Gugatan rekonvensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi;
9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk menggugung biaya Perkara;

atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan, yang seadil-adilnya

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan hukum bahwa Gugatan Tidak dapat di terima;

DALAM POKOK Perkara

1. Menerima jawaban Dari Tergugat III seluruhnya;

Halaman 44 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg

Disclaimer

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



2. Menyatakan Hukum bahwa Tergugat III adalah pembeli yang beretikat baik;
3. Menyatakan Hukum Bahwa Gugatan Penggugat di Tolak Seluruhnya;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT I ADALAH SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA)

1. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya, pada pokoknya permasalahan dalam perkara a quo adalah terkait lelang atas sebidang tanah milik Penggugat sebagai objek jaminan dari Perjanjian Kredit antara Pengugat dan Tergugat I, yang mana Turut Tergugat I sama sekali tidak terkait dalam hubungan keperdataan tersebut;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1340 KUHPerdata, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian;
3. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan “...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima..” (vide M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, hlm. 115);
4. Bahwa hal ini kemudian juga ditegaskan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata” halaman 114 yang menyatakan:



"Yang sah sebagai Penggugat ataupun Tergugat adalah pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian. Pihak ketiga tersebut tidak dapat dijadikan pihak yang Tergugat karena akan berakibat orang yang ditarik sebagai Tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat.";

5. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: *"...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat...."*;
6. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil yang disampaikan oleh Penggugat pada halaman 2 angka 9 gugatannya, yang pada pokoknya mengatakan bahwa ada konspirasi antara Tergugat I dan Turut Tergugat I;
7. Bahwa dalil yang disampaikan Penggugat tersebut adalah dalil yang sengaja dibuat oleh Penggugat sangat tidak berdasar dan tidak dapat dibuktikan kebenarannya;
8. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, sudah jelas bahwa Turut Tergugat I tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat karena permasalahan dalam gugatan *a quo* timbul dari hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat I;
9. Bahwa selanjutnya Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 telah menetapkan bahwa: *"bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"*;
10. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat I dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat I dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*);
11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dengan demikian, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I telah salah alamat (*error in persona*), oleh karenanya sepanjang dalil terhadap



Turut Tergugat I, selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MENJELASKAN SECARA RINCI DAN JELAS SETIAP DALIL YANG DIKEMUKAKAN DAN DASAR HUKUM ATAS DALILNYA (OBSCUR LIBEL)

1. Bahwa secara keseluruhan permasalahan terkait lelang atas sebidang tanah milik Penggugat sebagai objek jaminan dari Perjanjian Kredit antara Pengugat dan Tergugat I berupa SHM Nomor 756/Oeba tanggal 9 September 1996 dengan luas tanah 452 m2;
2. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa gugatan perkara a quo merupakan gugatan perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), suatu perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur perbuatan tersebut melawan hukum;
4. Faktanya, dalam surat gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian atau fakta kejadian (*feitelijkegroden*) yang mendasari gugatan, khususnya yang terkait dengan dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat I;
5. Bahwa suatu gugatan harus menjelaskan perbuatan apa yang didalilkan oleh Penggugat sebagaimana dalam putusan Majelis Hakim dalam perkara Nomor 6/Pdt.G/2014/PN.BJM yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa begitu juga gugatan Penggugat pada Poin 7 tertulis PENGGUGAT menemukan tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang menjadikan sebagai bukti yang tidak terbantahkan mengenai tindakan atau perbuatan hukum TERGUGAT I yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan akan tetapi Penggugat tidak menguraikan dengan jelas dan tegas tindakan atau perbuatan hukum mana yang bertentangan dengan undang-undang tersebut;...;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel) sehingga tidak memenuhi syarat formalitas



gugatan, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard), dengan demikian Eksepsi dari TERGUGAT I dikabulkan;”;

6. Bahwa dengan demikian, berdasarkan dalil-dalil yang telah disampaikan Turut Tergugat I sebagaimana di atas, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I telah kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

C. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

1. Bahwa dalam halaman 2 dan 3 angka 2 s.d 9, serta halaman 5 angka 28 posita surat gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa telah mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat I untuk mendapatkan informasi terkait Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) milik Penggugat;
2. Bahwa SLIK adalah sistem informasi yang dikelola oleh OJK untuk mendukung pelaksanaan tugas pengawasan dan layanan informasi di bidang keuangan (*vide* Pasal 1 angka 13 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2017 tentang Pelaporan dan Permintaan Informasi Debitur melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan (POJK SLIK));
3. SLIK mulai berlaku seiring dengan berlakunya POJK SLIK, yaitu pada tanggal 1 Januari 2018 dimana sebelumnya diatur berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/14/PBI/2007 tentang Sistem Informasi Debitur yang telah diubah terakhir dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/21/PBI/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/14/PBI/2007 tentang Sistem Informasi Debitur (PBI SID) melalui Sistem Informasi Debitur (SID);
4. SID adalah Sistem Informasi Debitur adalah sistem yang menyediakan informasi Debitur yang merupakan hasil olahan dari Laporan Debitur yang diterima Bank Indonesia (*vide* Pasal 1 angka 11 PBI SID);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan dimaksud, sebelum tahun 2018, pengelolaan informasi debitur dilakukan oleh Bank Indonesia;
6. Bahwa sebagaimana yang Penggugat telah akui dan sampaikan pada posita gugatannya halaman 2 angka 2 s.d 6, Penggugat telah melakukan kesepakatan berupa perjanjian kredit dengan Koperasi Rajawali dan Tergugat I dimulai dari tahun 2015;
7. Bahwa berdasarkan *tempus* dari perjanjian kredit yang disampaikan oleh Penggugat, maka pencatatan SID/SLIK milik penggugat pada tahun 2015 merupakan kewenangan Bank Indonesia;
8. Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan dalam perundang-undangan yang berlaku, menurut hemat kami dalam penanganan perkara a quo Penggugat perlu juga mendengar keterangan dari Bank Indonesia sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam pengelolaan SID sebelum Tahun 2018;
9. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terbukti gugatan Penggugat kurang pihak dengan tidak menarik Bank Indonesia sebagai pihak dalam gugatan sehingga sepanjang dalil terhadap Turut Tergugat, selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil Turut Tergugat I yang telah dituangkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak semua dalil yang disampaikan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I kecuali yang diakui secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa Turut Tergugat I adalah lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam UU OJK sebagaimana dalam Pasal 1 angka 1;

Halaman 49 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa ruang lingkup tugas dan fungsi pengawasan OJK berdasarkan UU OJK telah ditentukan pada Pasal 5 jo. pasal 6 jo. Pasal 8 jo. Pasal 9 UU OJK;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa ruang lingkup pengawasan OJK adalah terhadap kegiatan sektor jasa keuangan, yang masing-masing sektor jasa keuangan dimaksud memiliki undang-undang tersendiri (antara lain: di sektor Perbankan didasarkan atas UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (untuk selanjutnya disebut UU Perbankan) dan Peraturan Pelaksanaannya), sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 5 jls. Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8 huruf a dan b UU OJK);
6. Bahwa dalam hubungannya pada gugatan a quo, Tergugat I merupakan lembaga jasa keuangan berupa Bank Perkreditan Rakyat (BPR) yang berada di bawah pengawasan OJK selaku Turut Tergugat I;
7. Bahwa sebagaimana diatur dalam UU Perbankan, Bank Perkreditan Rakyat adalah jenis Bank yang dalam kegiatan usahanya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Adapun kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh BPR adalah sebagai berikut:
 - a. Penghimpunan dana;
 - b. Penyaluran dana;
 - c. Penempatan dana;
 - d. Kegiatan usaha penukaran valuta asing;
 - e. Kegiatan lainnya;
8. Kegiatan-kegiatan usaha ini wajib dilakukan sesuai dengan kelompok modal inti. Namun demikian, secara umum kegiatan usaha BPR minimal adalah melakukan kegiatan usaha sebagaimana huruf a, b, c, dan d;
9. (vide Pasal 4 juncto Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) POJK Nomor 12/POJK.03/2016 tentang Kegiatan Usaha dan Wilayah Jaringan Kantor BPR Berdasarkan Modal Inti);

Halaman 50 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg

Disclaimer

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



10. Bahwa dapat kami sampaikan, sehubungan dengan kegiatan usaha pemberian kredit oleh BPR maka perikatan tersebut terjadi akibat persetujuan atau kesepakatan antara BPR in casu Tergugat I dan pihak peminjam in casu Penggugat I, yang mana Turut Tergugat I tidak tahu menahu atas terjadinya hubungan hukum perikatan antara kedua belah pihak tersebut (vide Pasal angka 3 POJK 33/POJK.03/2018 tentang Kualitas Aset Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penhapusan Aset Produktif BPR (POJK Kualitas Aset BPR);
11. Bahwa dalam melakukan kegiatan usaha pemberian kredit dimaksud, BPR 5. wajib memiliki Pedoman Kebijakan Perkreditan BPR yang wajib disetujui oleh Dewan Komisaris dan/atau Direksi yang pada pokoknya bertujuan agar pemberian kredit oleh BPR dapat dilaksanakan berdasarkan asas-asas perkreditan yang sehat. (vide Bagian I Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 14/26/DKBU tentang Pedoman Kebijakan dan Prosedur Perkreditan bagi Bank Perkreditan Rakyat juncto Pasal 3 ayat (1), (2), dan (3) POJK Kualitas Aset);
12. Bahwa dengan demikian, kebijakan penilaian untuk memberikan atau tidak memberikan fasilitas kredit beserta tata cara dan rincian perhitungan bunga dan angsuran kepada nasabah sepenuhnya merupakan kewenangan BPR yang sepatutnya tercantum dalam (SOP), dan bukan pada Turut Tergugat I selaku Otoritas Pengawas dan Pengatur Perbankan;
13. Bahwa dengan demikian terbukti, terkait pemberian kredit, penentuan SOP, serta suku bunga, Turut Tergugat I tidak terlibat secara langsung pada kegiatan operasional perbankan sehari-hari (*day to day operation*) atas setiap hubungan perjanjian kredit yang dilakukan oleh Bank dengan nasabahnya, sehingga terbukti Turut Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum *in casu* permasalahan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;
14. Bahwa terkait SLIK, izinkan kami sampaikan bahwa SLIK adalah sistem yang dikelola oleh OJK namun *input* dan *entry* datanya bersumber dari pelaporan yang dilakukan oleh lembaga jasa keuangan lainnya sebagaimana diatur dalam POJK SLIK;

Halaman 51 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg



15. Bahwa pihak yang wajib menjadi pelapor adalah: (a). Bank Umum;
(b). BPR; (c). BPRS; (d). Lembaga Pembiayaan yang memberikan
Fasilitas Penyediaan Dana; dan (e). Lembaga Jasa Keuangan
Lainnya yang memberikan Fasilitas Penyediaan Dana, kecuali
lembaga keuangan mikro (vide Pasal 2 ayat (1) POJK SLIK);
16. Bahwa pelapor wajib menyampaikan Laporan Debitur kepada OJK secara lengkap, akurat, terkini, utuh, dan tepat waktu setiap bulan untuk posisi akhir bulan (vide Pasal 4 ayat (1) POJK SLIK);
17. Bahwa berdasarkan Pasal 7 POJK SLIK, pelapor dapat melakukan koreksi dalam hal laporan tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam POJK SLIK (dhi. Pasal 4 POJK SLIK);
18. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas terbukti bahwa isi laporan dalam SLIK berasal dari pelapor (dhi. Tergugat I) dan apabila terdapat laporan yang tidak sesuai, pelapor berkewajiban untuk mengoreksi;
19. Bahwa perlu Turut Tergugat I informasikan pula kepada Majelis Hakim, dalam hal Penggugat sebagai konsumen merasa dirugikan oleh tindakan sebuah lembaga jasa keuangan, dalam hal ini BPR, maka Turut Tergugat I menyediakan mekanisme perlindungan konsumen yang pengaturannya telah dituangkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan yang telah diubah beberapa pasalnya dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan 31/POJK.07/2020 tentang Penyelenggaraan Layanan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan oleh Otoritas Jasa Keuangan (POJK Layanan Konsumen) dan POJK 18/POJK.07/2018 tentang Layanan Pengaduan Konsumen di Sektor Jasa Keuangan (POJK Layanan Pengaduan Konsumen);
20. Bahwa dalam hal, Konsumen tidak puas terkait penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan maka Turut Tergugat menyediakan layanan upaya penyelesaian bagi pengaduan yang berindikasi sengketa dan/atau pelanggaran



ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan (vide Pasal 9 POJK Layanan Konsumen);

21. Bahwa dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK Perlindungan Konsumen, Otoritas Jasa Keuangan tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen (vide Pasal 10 ayat (4) huruf C POJK Layanan Konsumen;
22. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat I menolak dengan tegas petitum halaman 10 dan 11 khususnya angka 1, 3 dan 10 petitum pada gugatan ara Penggugat yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Turut Tergugat I untuk menghentikan lelang atas objek jaminan perjanjian kredit milik Penggugat, membayar uang paksa dan melakukan sosialisasi melalui media elektronik selama 5 (lima) tahun. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA. No. 663 K/Sip/1971 tanggal 6-8-1973, dan Yurisprudensi MA No.1038 K/Sip/1972 tanggal 1-8-1973 ditentukan bahwa diikutsertakannya Turut Tergugat hanya untuk lengkapnya pihak dalam perkara dan dalam petitum mereka hanya sekedar dimohon agar tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan;
23. Berdasarkan Yurisprudensi tersebut dengan kedudukan sebagai Turut Tergugat I, OJK hanya dapat dihukum untuk mematuhi dan taat pada Putusan Pengadilan Negeri Kupang dan bukan untuk dihukum untuk melakukan apa yang dimintakan oleh Penggugat dalam petitumnya;
24. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah terbukti Turut Tergugat I melaksanakan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan peraturan serta ketentuan yang berlaku, sehingga sudah selayaknya gugatan sepanjang terhadap Turut Tergugat I ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
25. Bahwa dengan demikian, berdasarkan fakta dan ketentuan-ketentuan hukum tersebut di atas, terbukti bahwa dalil Penggugat adalah tidak berdasar dan keliru sehingga mohon Majelis Hakim dalam perkara a quo menolak seluruh dalil Penggugat terhadap Turut Tergugat I dan sudah sepatutnya Turut Tergugat I dikeluarkan dari perkara ini,

Halaman 53 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana asas *point d'interest point d'action* yang berarti bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima seluruh Eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I tidak dapat diterima; dan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Turut Tergugat I tidak dapat diterima;
2. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan mengeluarkan Turut Tergugat I dari perkara *a quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

atau

ex aequo et bono (mohon putusan yang seadil-adilnya);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI:

Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban ini;

EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS/LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

Bahwa Penggugat sudah tidak memiliki kapasitas/ legal standing untuk mengajukan gugatan perkara *a quo*, karena Penggugat telah kehilangan hak kepemilikan atas obyek Sertipikat Hak Milik Nomor 756/Oeba/1996 sejak beralih kepada Tergugat III sesuai Risalah Lelang Nomor 235/69/2019

Halaman 54 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg

Disclaimer

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



tanggal 19-11-2019 yang dikeluarkan oleh Tergugat II. Bahwa mekanisme lelang telah ditempuh oleh Tergugat I selaku Kreditur, dimana Penggugat telah lalai dalam menjalankan kewajibannya sebagai debitur untuk melunasi pinjaman/ fasilitas kredit dari Tergugat I. Selanjutnya dalam proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I tersebut telah ditunjuk Tergugat III sebagai pemenang lelang atas obyek perkara, dan telah dilakukan pencatatan peralihan hak karena lelang atas obyek Sertipikat Hak Milik Nomor 756/Oeba/1996. Dengan telah beralihnya kepemilikan atas obyek Sertipikat Hak Milik Nomor 756/Oeba/1996 dari Penggugat kepada Tergugat III, maka secara sah oleh hukum telah diakui kepemilikan dari Tergugat III, dan bukan lagi hak dari Penggugat;

Berdasarkan uraian pada eksepsi maka secara tegas Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh gugatan dan tuntutan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap secara mutatis mutandis termuat pula dalam pokok perkara a quo;
2. Bahwa Turut Tergugat II hanya melaksanakan kegiatan pencatatan pembebanan Hak Tanggungan atas obyek Sertipikat Hak Milik Nomor 756/Oeba/1996 atas permohonan Tergugat I dengan pencatatan pembebanan Hak Tanggungan I Nomor 1170/2015 berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dari PPAT Hengki Fandale, SH Nomor 359/2015 tanggal 05 Agustus 2015, dan pencatatan pembebanan Hak Tanggungan II Nomor 281/2016 berdasarkan Akta PPAT Elia Asaria Izaak SH., M.Kn. Nomor 14/2016 tanggal 25 Februari 2016. Kemudian Turut Tergugat II melaksanakan pencatatan permohonan Roya dari Penggugat dengan memberikan kuasa kepada Victor Epafroditus Taeko, SH selaku staf Notaris Emanuel Mali, SH, berdasarkan surat dari PT. BPR Nusantara Abdi Mulia No:013-014/LA-NAM/XI/2019 tanggal 28 November 2019, dan atas permohonan roya tersebut telah dicatatkan penghapusan Hak Tanggungan I dan II pada tanggal 09 Juli 2020;



3. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat II atas permohonan Tergugat III telah melaksanakan pencatatan perubahan/peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat III berdasarkan Risalah Lelang Nomor 235/69/2019 tanggal 19-11-2019 yang dikeluarkan oleh Tergugat II. Bahwa pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 756/Oeba/1996 dari Penggugat kepada Tergugat III telah memenuhi ketentuan dalam peralihan hak atas tanah karena lelang, dan dalam hal ini tidak bertentangan dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Bahwa untuk selanjutnya Turut Tergugat II tidak akan menanggapi hal-hal yang tidak ada hubungannya dengan tugas dan kewenangan Turut Tergugat II selaku instansi yang berwenang melaksanakan pendaftaran maupun perubahan hak atas tanah, dan Turut Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya pada gugatan, dan bahwa segala sesuatu yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II tidak bertentangan dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan pertimbangan dan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi jawaban Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat II;
 2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankeljk Verklaard*); dan
 3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat diputuskannya perkara ini;
- Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Hukumnya menanggapi dengan mengajukan Replik secara tertulis yang pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya, telah mengajukan Duplik secara tertulis yang pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 5371030201730007 atas nama Eldgar Yanuar Toka, diberi tanda bukti surat P-1;
2. Foto copy Slip setoran uang sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), tertanggal 14 Oktober 2016, diberi tanda bukti surat P-2;
3. Foto copy Slip setoran uang sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), tertanggal 29 Pebruari 2017, diberi tanda bukti surat P-3;
4. Foto copy Slip setoran uang sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), tertanggal 31 Maret 2017, diberi tanda bukti surat P-4;
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pemberhentian beberapa Karyawan yang dilakukan oleh PT. Bank Perkreditan Nusantara Abdi Mulya, tertanggal 07 Desember 2017, diberi tanda bukti surat P-5;
6. Foto copy Slip setoran uang sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), tertanggal 31 Januari 2019, diberi tanda bukti surat P-6;
7. Foto copy Slip setoran uang sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), tertanggal 31 Januari 2019, diberi tanda bukti surat P-7;
8. Foto copy Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dari Nomor 004 / SPPL / BPR-NAM / X / 2019 dari PT. Bank Perkreditan Nusantara Abdi Mulya, tertanggal 21 Oktober 2019, diberi tanda bukti surat P-8;
9. Foto copy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Nomor 001-KPG/AGTS/17, tertanggal 29 Agustus 2017, diberi tanda bukti surat P-9;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-7, P-8 dan P-9 adalah berupa foto copy yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat P-5 dan P-6 adalah berupa foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan tidak mengajukan saksi maupun ahli;

Halaman 57 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahan / sangkalannya, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Formulir Permohonan Kredit Modal Kerja atas nama pemohon Eldear Yanuar Toka, tertanggal 18 Pebruari 2016, diberi tanda bukti surat T.I-1;
2. Foto copy Perihal Surat Penawaran Kredit Nomor 022 /OL-NAM / II / 2016 dari Debitur atas nama Eldear Yanuar Toka, tertanggal 22 Pebruari 2016, diberi tanda bukti surat T.I-2;
3. Foto copy Perjanjian Kredit No. 020 /PK-NAM / II / 2016 tertanggal 25 Pebruari 2016, diberi tanda bukti surat T.I-3;
4. Foto copy Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 25 tanggal 06 Juli 2015, diberi tanda bukti surat T.I-5;
5. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 359 / 2015, tanggal 05 Agustus 2015, diberi tanda bukti surat T.I-6;
6. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan, tanggal 25 Pebruari 2016, diberi tanda bukti surat T.I-7;
7. Foto copy Perihal Surat Peringatan Pertama (I) Nomor 051/SP/BPR-NAM/VII/16, kepada Bpk Eldear Yanuar Toka, tanggal 25 Juli 2016, diberi tanda bukti surat T.I-10;
8. Foto copy Perihal Surat Panggilan Nomor 113/SP/BPR-NAM/XII/16 kepada Eldear Y. Toka, tanggal 05 Desember 2016, diberi tanda bukti surat T.I-11;
9. Foto copy Perihal Somasi Nomor 175/SP/BPR-NAM/V/2017 kepada Bpk Eldear Yanuar Toka, tanggal 16 Mei 2017, diberi tanda bukti surat T.I-12;
10. Foto copy Call Memo kunjungan ke Eldear Y Toka tanggal 21 Pebruari 2018, diberi tanda bukti surat T.I-13;
11. Foto copy Perihal Somasi & Pemberitahuan Eksekusi Jaminan Nomor 099/SPEJ/BPR-NAM/IV/2018 kepada Bapak Eldear Yanuar Toka, tanggal 16 April 2018, diberi tanda bukti surat T.I-14;
12. Foto copy Perihal Surat Panggilan Nomor 038/SP/BPR-NAM/VI/2019 kepada Bpk Eldear Y. Toka, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda bukti surat T.I-15;
13. Foto copy Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor 001 / SPPL / BPR-NAM / IV / 2019, tanggal 11 April 2019, diberi tanda bukti surat T.I-16;
14. Foto copy Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 05 November 2019, diberi tanda bukti surat T.I-17;

Halaman 58 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Foto copy Salinan Risalah Lelang Nomor 235/69/2019, tanggal 19 November 2019, pejabat lelang Inocencius Kurniadi Ehok, S.E, penjual PT. Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Abdi Mulia, tanggal 19 November 2019, diberi tanda bukti surat T.I-18;
16. Foto copy Perihal Pemberitahuan Pengosongan Agunan Nomor 004 / SPPA / BPR-NAM / I / 2020, kepada Bpk Eldear Yanuar Toka, tanggal 08 Januari 2020, diberi tanda bukti surat T.I-19;
17. Foto copy Formulir Permohonan Kredit Modal Kerja nama Pemohonan Eldear Yanuar Toka, tanggal 02 Juli 2015, diberi tanda bukti surat T.I-20;
18. Foto copy Perihal Surat Penawaran kredit Nomor 063 / OL-NAM / VII / 2015 kepada Eldear Yanuar Toka, tanggal 03 Juli 2015, diberi tanda bukti surat T.I-21;
19. Foto copy Perjanjian Kredit No. 065 / PK-NAM / VII / 2015, tanggal 06 Juli 2015, diberi tanda bukti surat T.I-22;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-10, T.I-11, T.I-12, T.I-13, T.I-14, T.I-15, T.I-17, T.I-18, T.I-19, T.I-20, T.I-21 dan T.I-22 adalah berupa foto copy yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat T.I-5, T.I-6 dan T.I-7 adalah berupa foto copy sesuai dengan salinan aslinya, bukti surat T.I-16 adalah berupa foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I-4, T.I-8 dan T.I-9 Tergugat I tidak jadi mengajukan bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Tergugat I dan Tergugat III juga telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang memberikan keterangan di bawah janji yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Ahli Octavianus S. Eoh, S.H., M.S;
 - Bahwa menurut pendapat ahli syarat sahnya suatu perjanjian adalah 1). Syarat Sahnya perjanjian diatur sesuai dengan 1320 kuhpdt Kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak, 2). Kecakapan dalam membuat suatu perikatan, 3). Suatu pokok persoalan tertentu dan 4). Suatu sebab yang tidak terlarang;
 - Bahwa menurut pendapat ahli Syarat sah yang objektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata adalah 1). Objek/Perihal tertentu, 2). Kausa yang

Halaman 59 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg



diperbolehkan/dihalalkan/dilegalkan, sedangkan Syarat sah yang subjektif berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara adalah 1). Adanya kesepakatan dan kehendak dan 2). Wewenang berbuat;

- Bahwa menurut ahli pasal 1338, Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;
- Bahwa menurut ahli memberikan sesuatu, menyerahkan sesuatu, dan tidak menyerahkan sesuatu, dan jika tidak melaksanakan salah satu perjanjian, adalah termasuk wanprestasi dan akibatnya adalah ganti rugi biaya dan bunga bagi para pihak yang tidak melaksanakan prestasi;
- Bahwa menurut ahli jika perjanjian sudah tertulis maka kreditur berhak menjual secara sepihak, karena perjanjian yang dibuat bersama adalah perjanjian yang mengikat bagi Undang-Undang;
- Bahwa menurut ahli mengenai pihak beritikad baik, pihak yang dengan sengaja menyembunyikan segala sesuatu terkait dengan perjanjian sebelum perjanjian tersebut dibuat, mengacu pada pasal 1321 KUHPerdara yang dapat mengakibatkan suatu perjanjian batal demi hukum dan jika kreditur maupun debitur yang tidak memenuhi kewajiban sesuai perjanjian, maka disitu patut dikatakan salah satu pihak dikatakan tidak punya etika baik;
- Bahwa jika pihak Bank melakukan lelang lewat KPKNL dan diumumkan lewat berbagai media secara resmi lalu ada penawaran oleh pembeli dan terjadi pembelian oleh pemenang lelang lewat KPKNL, apakah pemenang lelang tersebut harus perlu perlindungan hukum dan menurut ahli penjual punya kewajiban menyerahkan barang dan menjamin barang tidak mengandung cacat, sedangkan pembeli hanya membayar, sedangkan secara hukum bahwa pembeli dengan itikad baik harus dilindungi secara hukum;
- Bahwa jika penyerahan secara fakta dan penyerahan secara yuridis, dimana jaminan tersebut sudah dibalik nama dan dieksekusi, untuk pembeli apakah dapat disebutkan pembelian tersebut sudah resmi dan menurut pendapat ahli pembelian tersebut sudah resmi karena peralihan jual beli itu sudah sempurna menurut hukum perdata;



- Bahwa jika debitur masih menuntut haknya apakah masih ada hak debitur untuk jaminan tersebut dan menurut pendapat ahli tidak ada lagi hak debitur untuk jaminan yang sudah dijual tersebut;
- Bahwa jika sudah ada perjanjian dan sudah keluar uangnya namun debitur juga menikmati uang tersebut menurut ahli hal tersebut dapat dikatakan tidak beretikad baik;
- Bahwa bilamana terjadi kredit oleh debitur pada tahun 2016, dimana kredit ini awalnya berjalan baik namun di kemudian hari tgl 31 Januari 2019 dari debitur, menyatakan ada kredit macet sejak tahun 2016, apakah dapat dikatakan terjadi kredit macet, menurut ahli jika kasus posisi tersebut, maka pihak kreditur sudah melakukan panggilan berulang-ulang dan sudah melakukan somasi terhadap debitur, dan jika hal tersebut sudah dilakukan, maka tidak dapat disebutkan kredit tersebut sedang baik-baik saja atau tidak macet, sehingga debitur dikatakan tidak beretikad baik;
- Bahwa jika sudah ada somasi, akan tetapi pihak kreditur masih terima angsuran kredit, apakah hal tersebut dapat dibenarkan, menurut ahli Jika kreditur masih membayar cicilan, maka tidak mungkin debitur mau lelang jaminan;

Menimbang, bahwa terhadap pendapat ahli tersebut baik Penggugat melalui Kuasa hukumnya maupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya masing-masing akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahan / sangkalannya, Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy perihal Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Peringkat I No. 1170/2015, diberi tanda bukti surat T.II-1;
2. Foto copy Perjanjian Kredit No. 065/PK-NAM/VII/2015, tanggal 06 Juli 2015, diberi tanda bukti surat T.II-2;
3. Foto copy Perjanjian Kredit No. 020/PK-NAM/II/2016, tanggal 25 Pebruari 2016, diberi tanda bukti surat T.II-3;
4. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 756, Kelurahan Oeba, Kecamatan Kupang Utara, Kotamadya Kupang Propinsi Nusa Tenggara Timur, diberi tanda bukti surat T.II-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1170/2015, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, diberi tanda bukti surat T.II-5;
6. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 359/2015, tanggal 05 Agustus 2015, diberi tanda bukti surat T.II-6;
7. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 281/2016, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, diberi tanda bukti surat T.II-7;
8. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 14/2016, tanggal 08 Maret 2016, diberi tanda bukti surat T.II-8;
9. Foto copy Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 25, tanggal 06 Juli 2015, diberi tanda bukti surat T.II-9;
10. Foto copy Surat Keterangan dari Ronald Richard Fanggidae, tanggal 25 September 2019, diberi tanda bukti surat T.II-10;
11. Foto copy Surat Keputusan Nomor 012/SK-DIR/BPR-NAM/III/2019 tentang Penetapan Pejabat Penjual Barang Jaminan Pada PT. BPR Nusantara Abdi Mulia, tanggal 19 Maret 2019, diberi tanda bukti surat T.II-11;
12. Foto copy daftar barang lelang dan penetapan nilai limit lelang, tanggal 25 September 2019, diberi tanda bukti surat T.II-12;
13. Foto copy Surat Pernyataan No. 017/BPR-NAM/KRD/09/2019, tanggal 25 September 2019, diberi tanda bukti surat T.II-13;
14. Foto copy Laporan Penilaian Jaminan (LPJ) Tanah & Bangunan Reappraisal Nomor 033/LPJ-BPRNAM/XII/2018, tanggal 13 Desember 2018, diberi tanda bukti surat T.II-14;
15. Foto copy Surat Pernyataan No. 018/BPR-NAM/KRD/09/2019 dari Ronald Richard Fanggidae, tanggal 25 September 2019, diberi tanda bukti surat T.II-15;
16. Foto copy daftar rincian hutang, tanggal 25 September 2019, diberi tanda bukti surat T.II-16;
17. Foto copy perihal surat peringatan pertama (I) Nomor 051/SP/BPR-NAM/VII/16, tanggal 25 Juli 2016, diberi tanda bukti surat T.II-17;
18. Foto copy perihal Surat Peringatan II Nomor 090/SP/BPR-NAM/IX/2016, tanggal 06 Oktober 2016, diberi tanda bukti surat T.II-18;
19. Foto copy perihal Surat Peringatan III (tiga) Nomor 141 / SP / BPR-NAM / II / 2017, tanggal 22 Pebruari 2017, diberi tanda bukti surat T.II-19;

Halaman 62 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Foto copy perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor 004 / SPPL / BPR-NAM / X / 2019, tanggal 21 Oktober 2019, diberi tanda bukti surat T.II-20;
 21. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 51/SKPT/V/2019, tanggal 03 April 2019 dari Kantor Pertanahan Kota Kupang, diberi tanda bukti surat T.II-21;
 22. Foto copy Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang, Nomor S-819/WKN.14/KNL.05/2019, tanggal 18 Oktober 2019, hal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti surat T.II-22;
 23. Foto copy Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 21 Oktober 2019, diberi tanda bukti surat T.II-23;
 24. Foto copy Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 05 Nopember 2019, diberi tanda bukti surat T.II-24;
 25. Foto copy Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang Nomor 210 / WKN.14 / KNL.05 / 2019, tanggal 18 Oktober 2019, membuat tanda terima permohonan berkas dokumen yang akan dilelang, diberi tanda bukti surat T.II-25;
 26. Foto copy Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas Nomor HPKB-306 / WKN.14 / KNL.0505 / 2019, tanggal 18 Oktober 2019, diberi tanda bukti surat T.II-26;
 27. Foto copy Risalah Lelang Nomor 235 / 69 / 2019, tanggal 19 Nopember 2019, Pejabat Lelang Inocencius Kurniadi Ehok, S.E, penjual PT. Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Abdi Mulia, diberi tanda bukti surat T.II-27;
- Menimbang, bahwa bukti surat T.II-1, T.II-10, T.II-12, T.II-13, T.II-15, T.II-16, T.II-20, T.II-21, T.II-22, T.II-23, T.II-24, T.II-25, T.II-26 dan T.II-27 adalah berupa foto copy yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.II-6, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-11, T.II-14, T.II-17, T.II-18 dan T.II-19 adalah berupa foto copy dari foto copy;
- Menimbang, bahwa Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya menyatakan tidak mengajukan saksi maupun ahli;
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahan / sangkalannya, Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat berupa:
1. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 756, Kelurahan Oeba, Kecamatan Kupang Utara, Kotamadya kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, atas nama pemegang hak Erwin Anthonius , diberi tanda bukti surat T.III-1;

Halaman 63 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat T.III-1, adalah berupa foto copy yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahan / sangkalannya, Turut Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, diberi tanda bukti surat TT.I-1;
2. Foto copy Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2017 tentang Pelaporan Dan Permintaan Informasi Debitur Melalui Sistem Pelayanan Informasi Keuangan, diberi tanda bukti surat TT.I-2;
3. Foto copy Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/14/PBI/2007, tentang Sistem Informasi Debitur, diberi tanda bukti surat TT.I-3A;
4. Foto copy Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/21/PBI/2016, tentang Perubahan atas Peraturan bank Indonesia Nomor 9/14/PBI/2007, tentang Sistem Informasi Debitur, diberi tanda bukti surat TT.I-3B;
5. Foto copy Putusan No. 06/Pdt.G/2014/PN.Bjm, tanggal 19 Nopember 2014, diberi tanda bukti surat TT.I-4;

Menimbang, bahwa bukti surat TT.I-1, TT.I-2, TT.I-3A, TT.I-3B dan TT.I-4, adalah berupa foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya menyatakan tidak mengajukan saksi maupun ahli;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahan / sangkalannya, Turut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No.756, Kelurahan Oeba, Kecamatan kupang, Kotamadya Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, atas nama Erwin Anthonius, diberi tanda bukti surat TT.II-1;
2. Foto copy Risalah Lelang Nomor 235/69/2019, tanggal 19 Nopember 2019, Pejabat Lelang Inocencius Kurniadi Ehok, S.E, Penjual PT. Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Abdi Mulia, diberi tanda bukti surat TT.II-2;
3. Foto copy Buku-Tanah Hak tanggungan Nomor 1170/2015, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, diberi tanda bukti surat TT.II-3;
4. Foto copy Buku-Tanah Hak tanggungan Nomor 281/2016, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, diberi tanda bukti surat TT.II-4;

Halaman 64 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Sertipikat hak Tanggungan Nomor 1170/2015, Kota kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, diberi tanda bukti surat TT.II-5;
6. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 281/2016, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, diberi tanda bukti surat TT.II-6;
7. Foto copy perihal permohonan Roya Hak Tanggungan Nomor 16 / PPAT / V / 2020 Kepada Kantor Pertanahan Kota Kupang, tanggal 12 Juni 2020, diberi tanda bukti surat TT.II-7;
8. Foto copy Surat Kuasa dari Eldear Yanuar Toka kepada Victor Elfroditus Taeko, S.H, tanggal 12 Juni 2020, diberi tanda bukti surat TT.II-8;
9. Foto copy dari BPR NAM Nomor 014 / LA-NAM / XI / 2019, perihal Roya Jaminan, tanggal 28 Nopember 2019, diberi tanda bukti surat TT.II-9;
10. Foto copy dari BPR NAM Nomor 013 / LA-NAM / XI / 2019, perihal Roya Jaminan, tanggal 28 Nopember 2019, diberi tanda bukti surat TT.II-10;
11. Foto copy perihal Surat permohonan Pendaftaran Balik Nama Lelang kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, tanggal 08 Agustus 2020, diberi tanda bukti surat TT.II-11;
12. Foto copy Surat Kuasa dari Eldear Yanuar Toka kepada Victor Elfroditus Taeko, S.H, tanggal 06 Agustus 2020, diberi tanda bukti surat TT.II-12;
13. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) an. Erwin Anthonius, tanggal 06 Agustus 2020, diberi tanda bukti surat TT.II-13;

Menimbang, bahwa bukti surat TT.II-1, TT.II-2, TT.II-3, TT.II-4, TT.II-5, TT.II-6, TT.II-7, TT.II-8, TT.II-9, TT.II-10, TT.II-11, T.II-12 dan T.II-13 adalah berupa foto copy yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya menyatakan tidak mengajukan saksi maupun ahli;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya maupun Tergugat II dan Turut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Kesimpulan masing-masing, sedangkan Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan dan kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya semua kejadian dan segala sesuatunya, Majelis Hakim menunjuk segala yang termuat dalam Berita Acara Sidang dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan;

Halaman 65 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, masing-masing Tergugat dan Turut Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan materi Eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan materi Eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat/ Error In Persona.

Bahwa Penggugat dalam Gugatannya telah keliru dan salah menarik Pihak dalam Perkara a quo. Di mana Penggugat menarik turut Tergugat II yakni OJK NTT, padahal hubungan hukum pinjam meminjam uang antara Penggugat dan Tergugat II, tidak ada dengan Turut Tergugat II, apalagi jika yang di persiapkan adalah BI Cheking, sehingga menarik Turut Tergugat II adalah hal yang aneh oleh karena BI Cheking di kelola oleh Bank Indonesia bukan oleh OJK. Demikian maka Gugatan Penggugat ini telah salah menarik Pihak/ Error In persona oleh karena itu pantaslah jika Gugatan Ini Tidak dapat di terima;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut, setelah mencermati uraian Gugatan serta Replik yang diajukan oleh Penggugat serta hal-hal lain yang dinilai relevan, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada prinsipnya merupakan wewenang Penggugat untuk menentukan siapa yang akan digugatnya;

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian posita dan petitum Gugatan, dalam salah satu petitumnya Penggugat menyatakan agar Menghukum Turut Tergugat I (OJK) untuk melakukan sosialisasi masalah lembaga keuangan kepada masyarakat khususnya masyarakat kota kupang baik secara langsung maupun melalui media elektronik maupun media cetak selama 5 (lima) tahun mulai 2021 hingga 2026 setiap harinya, sehingga dengan adanya petitum tersebut, maka secara formal adalah patut dan tepat jika pihak yang disebutkan dalam petitum untuk didudukkan sebagai pihak dalam suatu Gugatan, sedangkan mengenai penentuan apakah nantinya petitum tersebut beralasan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai dasar hukum? Maka hal tersebut akan dinilai dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka dalil eksepsi Tergugat I tidak cukup beralasan menurut hukum sehingga tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan materi Eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Gugatan Obscuur Libel

Bahwa Tergugat II menilai surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas/kabur dalam membangun argumentasinya, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan harus terang, jelas, dan tegas (*duidelijk*). Ketidakjelasan Penggugat dapat dilihat dari:

- a. Bahwa Penggugat sama sekali tidak menguraikan perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang dilakukan oleh Tergugat II sehubungan dengan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa.
 - a. Bahwa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi unsur-unsur:
 - i. Adanya perbuatan;
 - ii. Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - iii. Adanya kesalahan;
 - iv. Adanya kerugian;
 - v. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian;
 - b. Bahwa sepatutnya Penggugat menguraikan hal tersebut dalam gugatannya, namun Penggugat sama sekali tidak menguraikan unsur-unsur dimaksud sehingga menjadi tidak jelas perbuatan Tergugat II apakah perbuatan melawan hukum atau tidak;
- b. Bahwa posita dan petitum gugatan Penggugat tidak saling berhubungan dan saling bertentangan.
 - a. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan bahwa lelang yang dilakukan atas objek sengketa oleh Tergugat II berdasarkan permintaan Tergugat I adalah bertentangan dengan

Halaman 67 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg



hukum karena nilai limit yang di bawah harga pasar sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

- b. Bahwa kemudian Penggugat dalam petitum gugatannya menuntut agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwa utang yang harus dibayar oleh Penggugat terhadap Tergugat I adalah sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Bahwa selain itu, dalam petitum gugatannya Penggugat juga menuntut Turut Tergugat I dihukum untuk melakukan sosialisasi masalah lembaga keuangan kepada masyarakat khususnya masyarakat kota Kupang baik secara langsung maupun melalui media elektronik maupun media cetak selama 5 (lima) tahun mulai 2021 hingga 2026 setiap harinya;
- c. Bahwa petitum-petitum tersebut tidak memiliki hubungan apapun dengan posita yang dibangun oleh Penggugat dalam gugatannya, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;
- d. Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat juga mendalilkan tidak dapat lagi melakukan pembayaran cicilan karena kondisi keuangan Penggugat yang sudah tidak memungkinkan lagi untuk melanjutkan pembayaran cicilan, namun dalam petitum gugatannya, Penggugat menuntut agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran utang dari Penggugat sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara dicicil sesuai kemampuan Penggugat hingga batas waktu tanggal 09 November 2045;
- e. Bahwa dalil-dalil yang demikian menunjukkan adanya pertentangan antara posita dan petitum gugatan Penggugat sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;
- c. Bahwa Penggugat mengajukan Eksepsi atas gugatannya sendiri.
 - a. Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan" dijelaskan bahwa: *"Eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil"*



dan tidak berkaitan dengan pokok perkara (erweer ten principale) yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (inadmissible)";

- b. Bahwa dalam petitum gugatannya, Penggugat mengajukan eksepsi atas gugatannya sendiri. Dengan kata lain, Penggugat mengajukan tangkisan atau bantahan atas syarat-syarat atau formalitas gugatannya sendiri. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat menjadi semakin kabur dan tidak jelas;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengeyampingkan dan menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II tersebut, setelah mencermati uraian Gugatan serta Replik yang diajukan oleh Penggugat serta hal-hal lain yang dinilai relevan, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian posita dan petitum Gugatan, maka yang menjadi pokok persengketaan adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta adanya keberatan Penggugat terhadap Proses Lelang terhadap Objek Jaminan Utang Piutang antara Penggugat dengan Tergugat I dan telah diuraikan bahwa Pelelangan tersebut dilaksanakan oleh Tergugat II selaku Instansi yang berwenang melaksanakan Lelang Umum dan selanjutnya dalam petitumnya Penggugat diantaranya menuntut agar:

- Menyatakan harga nilai limit objek Hak Tanggungan pada lelang eksekusi oleh Tergugat I tanggal 19 November 2019 Risalah Lelang No. 235 / 69 / 2010 cacat hukum atau tidak SAH;
- Menyatakan pelelangan oleh Tergugat II tanggal 19 November 2019 Risalah Lelang No. 235 / 69 / 2010 tidak SAH dan BATAL DEMI HUKUM;
- Menyatakan Risalah Lelang tanggal 19 November 2019 No. 235 / 69 / 2010 yang dibuat oleh Tergugat II tidak SAH dan BATAL DEMI HUKUM;
- Memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan Risalah Lelang No. 235 / 69 / 2010 tanggal 19 November 2019;



(vide petitum poin 4 s/d 7);

Menimbang, bahwa terhadap hal pokok yang dipersengketakan tersebut, setelah mencermati pula uraian posita gugatan, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat telah menguraikan hal-hal dan/atau dasar peristiwa yang menjadi alasan keberatannya, sehingga terhadap hal yang demikian maksud dan tujuan Gugatan Penggugat telah jelas;

Menimbang, bahwa terkait materi eksepsi mengenai petitum-petitum yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa secara formal pengajuan suatu Tuntutan Hukum yang dirumuskan dalam petitum Gugatan adalah Hak dari Penggugat dan sebagai konsekuensi hukum dalam ber-acara perdata, nantinya Penggugat harus dalam membuktikan dalil dan dasar-dasar fakta yang kemudian akan dipergunakan dalam mempertimbangkan relevansi suatu petitum terhadap hal pokok yang dipersengketakan apakah suatu petitum cukup beralasan menurut hukum untuk dapat dikabulkan ataupun tidak?, dan Majelis Hakim penentuan mengenai hal tersebut merupakan ranah penilaian dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat II terkait Penggugat mengajukan eksepsi atas Gugatannya sendiri, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah mencermati substansi yang diuraikan dalam hal tersebut, dapatlah dinilai bahwa materi yang diajukan oleh Penggugat merupakan suatu Tuntutan Provisi, sehingga penyebutan "eksepsi" dalam Surat Gugatan Penggugat dinilai merupakan kekhilafan atau kekeliruan dalam pengetikan yang dipandang tidak cukup menjadi alasan suatu gugatan menjadi kabur;

Menimbang, bahwa oleh karena maksud dan tujuan Gugatan Penggugat telah jelas, maka dalil eksepsi Tergugat II mengenai gugatan Kabur (Obscur libel) dinilai tidak cukup beralasan menurut hukum sehingga tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan materi Eksepsi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Gugatan Kabur (Obscur Libel)

1. Bahwa penggugat dalam Gugatannya menjelaskan terkait proses pelelangan tidak sesuai prosedur yang termuat dalam poin 39 gugatannya, namun jika melihat proses pelelangan pada umumnya apalagi dilakukan oleh Tergugat II sebagai lembaga negara yang berwenang dalam proses



pelelangan, maka proses pelelangan jaminan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

2. Bahwa kemudian dari hasil proses pelelangan yang dilakukan Tergugat II sebagai lembaga yang berwenang tersebut kemudian dilakukan peralihan hak ke Tergugat III yang dilakukan oleh Turut Tergugat II, maka segala prosedur hukum terkait peralihan hak tersebut adalah sah, sehingga sangat beralasan hukum Gugatan Penggugat kabur (Obscure Libel);
3. Bahwa selain itu juga, banyak sekali alasan klasik yang tertuang dalam Gugatan Penggugat dan Penggugat mendramatisir history Perjanjian dengan Tergugat I, namun Penggugat tidak sadar bahwa justru Penggugat yang telah merugikan Tergugat I dengan melakukan ingkar janji atas perjanjian kreditnya dengan Tergugat I, sehingga dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut patut dinyatakan Kabur (Obscure Libel);

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

1. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat poin 18 s/d 20 menyebutkan nama Y. M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo, yang mana Penggugat melakukan penyetoran melalui Y. M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo namun tidak disetorkan kepada Tergugat I kemudian Tergugat I memberikan surat pemberitahuan jika Y. M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo sudah di pecat;
2. Bahwa hubungan hukum antara pemberi kerja dengan bawahan biasa disebut *Vicarius Liability*, yang mana dapat dijelaskan terdapat hubungan hukum antara atasan dan bawahan, perbuatan hukum yang dilakukan oleh bawahan harus berhubungan dengan pekerjaan tersebut, dan harus terjadi dalam lingkup melaksanakan pekerjaan;
3. Bahwa dalam penjelasan tersebut diatas, jika perbuatan yang dilakukan oleh Y. M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo yang oleh Penggugat juga dirugikan oleh kedua orang ini, padahal kedua orang ini sudah dipecat oleh Tergugat I dan tidak ada lagi hubungan hukum dalam hal pekerjaan, sehingga bukan lagi menjadi tanggung jawab Tergugat I, dan Penggugat wajib menarik Y. M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo sebagai pihak dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka dengan demikian sangatlah beralasan hukum Gugatan Penggugat tersebut adalah gugatan yang kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III tersebut, setelah mencermati uraian Gugatan serta Replik yang diajukan oleh Penggugat serta hal-hal lain yang dinilai relevan, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Mengenai materi eksepsi Gugatan Kabur Obscur Libel:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian posita dan petitum Gugatan, maka yang menjadi pokok persengketaan adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta adanya keberatan Penggugat terhadap Proses Lelang terhadap Objek Jaminan Utang Piutang antara Penggugat dengan Tergugat I dan telah diuraikan bahwa Pelelangan tersebut dilaksanakan oleh Tergugat II selaku Instansi yang berwenang melaksanakan Lelang Umum dan Tergugat III berkedudukan sebagai pembeli/pemenang Lelang kemudian dalam petitumnya Penggugat diantaranya menuntut agar:

- Menyatakan Tergugat III merupakan pembeli lelang yang beritikad buruk atau beritikad tidak baik;
- Menyatakan harga nilai limit objek Hak Tanggungan pada lelang eksekusi oleh Tergugat I tanggal 19 November 2019 Risalah Lelang No. 235 / 69 / 2010 cacat hukum atau tidak SAH;
- Menyatakan pelelangan oleh Tergugat II tanggal 19 November 2019 Risalah Lelang No. 235 / 69 / 2010 tidak SAH dan BATAL DEMI HUKUM;
- Menyatakan Risalah Lelang tanggal 19 November 2019 No. 235 / 69 / 2010 yang dibuat oleh Tergugat II tidak SAH dan BATAL DEMI HUKUM;
- Memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan Risalah Lelang No. 235 / 69 / 2010 tanggal 19 November 2019;
- Memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan Risalah Lelang No. 235 / 69 / 2010 tanggal 19 November 2019;
- Menghukum Tergugat III atau siapapun yang mendapatkan perolehan hak daripada nya untuk menyerahkan kembali sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan dengan Bukti SHM No 756 yang terletak di Kota

Halaman 72 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg

Disclaimer

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



Kupang dan terdaftar atas nama Erwin Anthonius yang semula atas nama Eldear Yanuar Toka kepada Penggugat;
(vide petitum 3 s/d 7)

Menimbang, bahwa terhadap hal pokok yang dipersengketakan tersebut, setelah mencermati pula uraian posita dan petitum gugatan, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat telah menguraikan hal-hal dan/atau dasar peristiwa yang menjadi alasan keberatannya, sehingga terhadap hal yang demikian maksud dan tujuan Gugatan Penggugat telah jelas;

Menimbang, bahwa adapun terhadap penentuan dan penilaian: apakah benar proses dan prosedur lelang tersebut adalah sah dan kemudian dari hasil proses pelelangan yang dilakukan Tergugat II sebagai lembaga yang berwenang tersebut kemudian dilakukan peralihan hak ke Tergugat III yang dilakukan oleh Turut Tergugat II, maka segala prosedur hukum terkait peralihan hak tersebut adalah sah? Sebagaimana diuraikan dalam dalil eksepsi Tergugat III, maka hal dan permasalahan tersebut akan dinilai dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dalil eksepsi Tergugat III mengenai gugatan kabur (obscuur libel) dinilai tidak cukup beralasan dan telah masuk pada pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap materi eksepsi Tergugat III mengenai Gugatan Kurang Pihak, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian gugatan Penggugat, dalam posita Gugatan telah diuraikan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa pada awalnya Penggugat dapat menjalankan kewajiban untuk membayar cicilan kredit setiap bulan kepada Tergugat I, akan tetapi setelah berjalan beberapa bulan kemudian Penggugat tidak dapat menjalankan kewajibannya dengan semestinya karena tempat usaha Penggugat sudah dalam sengketa kepemilikan, karena tempat usaha tersebut bagian dari obyek sengketa antara Pengadilan Militer, Pengadilan Tinggi dan Masyarakat, dengan persoalan tersebut pegawai atas nama Y.M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo Tergugat I menyampaikan secara lisan kepada Penggugat bahwa jika kredit macet maka harus bayar lunas sekaligus;
- Bahwa kemudian atas hal tersebut diatas terjadilah kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat I untuk melakukan pembayaran cicilan



kepada Tergugat I dengan cara membayar Rp. 500.000/hari dan biasanya Tergugat I datang mengambil setoran pada tempat usaha Penggugat;

- Bahwa Penggugat sangat kecewa dikarenakan sejak awal setoran /angsuran kredit Penggugat, ibu Emi, Y.M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo selalu meminta untuk menyetorkan pada mereka jika Penggugat berhalangan, ternyata mereka tidak menyetorkan angsuran yang dititipkan, dan Penggugat baru mengetahui setelah mendapat surat pemberitahuan dari Tergugat I bahwa Y.M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo telah dipecat; (vide dalil Posita poin 19 s/d 20);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian posita tersebut diatas, setelah mencermati uraian Gugatan yakni mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat I terkait Perjanjian Utang Piutang dan Pelelangan Objek Jaminan Hutang, kemudian Penggugat dalam Petitumnya diantaranya menuntut agar:

- Menyatakan total hutang yang harus diayar Penggugat terhadap Tergugat adalah sebesar Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah);
- Menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran hutang dari Penggugat sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) secara dicicil sesuai kemampuan dari Penggugat hingga batas waktu tanggal 09 November 2045;

(Vide Petitum poin 13 dan 14);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian posita dan petitum sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan adanya dalil posita bahwa sejak awal setoran /angsuran kredit Penggugat, ibu Emi, Y.M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo selalu meminta untuk menyetorkan pada mereka jika Penggugat berhalangan, ternyata mereka tidak menyetorkan angsuran yang dititipkan dan Penggugat baru mengetahui setelah mendapat surat pemberitahuan dari Tergugat I bahwa Y.M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo telah dipecat dan kemudian petitum untuk dinyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga total hutang yang harus dibayar Penggugat terhadap Tergugat adalah sebesar Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) dan agar Tergugat I dihukum untuk menerima pembayaran hutang dari Penggugat sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) secara dicicil sesuai kemampuan dari Penggugat hingga batas waktu tanggal 09 November 2045 (Vide



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petitum poin 13 dan 14), maka untuk dapat menilai secara jelas dan utuh mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat I terkait Utang Piutang dan untuk memperoleh fakta hukum yang terang dan jelas terkait dalil adanya jumlah setoran yang tidak disetorkan oleh ibu Emi, Y.M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo sebagai dasar dalam menilai dan menentukan jumlah hutang yang harus dibayar sebagaimana disebutkan dalam Petitum poin 13 dan 14 gugatan Penggugat, serta sebagai dasar dalam menilai apakah perbuatan ibu Emi, Y.M. Leonardo Foenale dan Junior Cornelis Djo yang tidak menyetorkan sejumlah uang yang telah diserahkan oleh Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum secara pribadi yang menjadi tanggung jawab masing-masing pribadi tersebut ataukah merupakan Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat I sebagai tanggungjawab mutlak suatu Badan Hukum, Majelis Hakim menilai bahwa pihak-pihak yang disebutkan/didalilkan oleh Penggugat yang telah melakukan perbuatan tidak menyetorkan sejumlah uang yang telah diberikan oleh Penggugat tersebut harus ikut didudukkan sebagai Pihak (Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka dalil eksepsi Tergugat III mengenai Gugatan Kurang Pihak cukup beralasan menurut hukum dan dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, dimana dalil Eksepsi Tergugat III beralasan menurut hukum dan dapat diterima, maka Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formalitas gugatan, sehingga terhadap dalil eksepsi selain dan selebihnya tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Eksepsi Tergugat III beralasan menurut hukum dan dapat diterima, sehingga Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formalitas gugatan, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan mengenai Pokok Perkaranya dan oleh karenanya pula gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan Gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya mendalilkan:

Halaman 75 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Penggugat rekonsensi di tetapkan sebagai pemenang maka Pengguagt Rekonvensi segera melunasi tanah aquo dan Turut Tergugat II mengeluarkan risalah lelang tertanggal 26 November 2019;
- Bahwa penggugat Rekonvensi langsung mengajukan perubahan nama pada SHM aquo di kantor Pertanhan Kota Kuoang / Turut Tergugat II atas nama Penggugat rekonsensi;
- Bahwa setelah pembelian tersebut ternyata hingga saat ini Terguat Rekonvensi tidak mau menyerahkan tanah objek sengketa kepada Pengguagt rekonsensi padahal Penggugat rekonsensi dan Turut Tergugat I telah menegur Tergugat Rekonvensi agar keluar dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat rekonsensi sebagai pemilik yang sah;
- Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak keluar dan menyerahkan Tanah objek sengketa kepada Penggugat rekonsensi adalah Perbuatan yang tidka dapat dibenarkan menurut hukum dan adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian gugatan Rekonvensi, Replik dan Duplik yang diajukan oleh Para Pihak serta hal-hal yang telah diuraikan dalam Konvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Gugatan dalam Konvensi terkait keberatannya terhadap permasalahan Utang Piutang serta prosedur lelang yang didalilkan tidak sah dan dalam petitum konvensinya, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menuntut agar Lelang tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa terhadap pokok persengketaan dalam Gugatan Konvensi tersebut, Majelis Hakim telah menilai bahwa Gugatan Penggugat Konvensi tidak memenuhi syarat formalitas gugatan sehingga gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima dan sebagai konsekuensi hukumnya, maka penilaian dan penentuan mengenai pokok perkaranya yakni terkait ada atau tidaknya suatu Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat I Konvensi terkait Utang Piutang yang menjadi sumber / permasalahan utama sehingga dilaksanakannya pelelangan Jaminan Utang Piutang oleh Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli lelang, belum dapat diperiksa dan diputuskan lebih lanjut;

Halaman 76 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg



Menimbang, bahwa setelah mencermati posita dan petitum dalam gugatan rekonsensi, Majelis Hakim menilai bahwa materi dalam gugatan rekonsensi berkaitan sangat erat dengan materi gugatan konvensi, dimana tuntutan hukum yang diajukan dalam Gugatan Konvensi dan dalam Gugatan Rekonsensi bersumber dari satu peristiwa hukum yakni Utang Piutang dan Pelelangan atas Jaminan Utang Piutang tersebut, dan oleh karena Gugatan Konvensi tidak dapat diterima sehingga materi pokok perkaranya tidak dapat diperiksa dan diputuskan, maka adalah patut Gugatan Rekonsensi untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonsensi sebagai pihak yang harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Rbg., Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan serta perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat III dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan Gugatan Rekonsensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.085.000,00 (dua juta delapan puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang pada hari Kamis, tanggal 28 April 2022 oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fransiskus Wilfridus Mamo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Reza Tyrama, S.H. dan Anak Agung Gde Oka Mahardika, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 12 Mei 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Selsily Donny Rizal, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II, Kuasa Hukum Tergugat III tanpa dihadiri Kuasa Hukum Turut Tergugat I dan Kuasa Hukum Turut Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Reza Tyrama, S.H.

Fransiskus Wilfridus Mamo, S.H., M.H.

Ttd.

Anak Agung Gde Oka Mahardika, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Selsily Donny Rizal, S.H.

Halaman 78 dari 79 Putusan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Kpg

Disclaimer

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



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

Perincian Biaya:

- ATK	: Rp. 100.000,00
- PNPB Proses	: Rp. 30.000,00
- Panggilan	: Rp. 1.875.000,00
- PNPB Panggilan	: Rp. 60.000,00
- Materai	: Rp. 10.000,00
- Redaksi	: Rp. 10.000,00

Jumlah : Rp. 2.085.000,00 (dua juta delapan
puluh lima ribu rupiah);