



P U T U S A N

Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RADEN ZOLA ANSYORI HT, Tempat/ tanggal lahir Jambi, 19-06-1972
Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan: Pedagang, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat: Jln. Kirana II No.67 Rt.24 Kel.Cempaka Putih Kec. Jelutung Kota Jambi Provinsi Jambi. Yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1.M.S Alfari, S.H. M.H 2.Alimin Lubis, S.H. 3. Dr. Rahman, S.Sy.M.H Advokat/Penasehat Hukum pada kantor Advokat/Pengacara Syukri, S.H & Rekan yang beralamat di Jln.Batam No.44 RT.038 RW.000 Kelurahan Lebak Bandung Kecamatan Jelutung Kota Jambi berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 028/SKK/XI/2023 tanggal 28 Oktober 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi di bawah Nomor: 603/S.K/Pdt/2023/PN.Jmb tanggal 8 November 2023, Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

L A W A N

1. P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Pusat yang berkedudukan di Jakarta C.q PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG JAMBI. Alamat JL. Dr Sutomo No 42 Kel.Pasar Kec. Pasar Jambi.Dalam hal ini dikuasakan kepada 1.Sonny Fernadi, S.H 2.Surya Irawan, S.H 3.Muhammad Rinandar,S.H 4.Denta Febrianda, .S.H 5.Alfianto Ady Nugroho 6.Fengky Hadinata 7. Muhammad Rachmad Jasmin WS kesemuanya adalah karyawan PT Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk Pusat Indonesia Cabang Jambi berdasarkan berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.Ref : SK/LGL/SJN/XII/23-0320 tanggal 3 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi, dibawah Register Nomor : 51/SK/Pdt/2024/PN.Jmb tanggal 17 Januari 2024 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAMBI yang beralamat di Jalan DR. Soetomo No. 17 Jambi. Dalam hal ini dikuasakan kepada 1.Rakhmat Mahsan 2.Darnadi 3.Mahyarina Kusumawati 4.Muhammad Yose Rizal 5.Heru Gunawan 6.Anwar Effendi 7. Helisa Wini Novita 8. Risky Childnady Laksono kesemuanya adalah pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jambi berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.Ref : SKU-24/MK.6/WKN.04/2023 tanggal 20 November 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi, dibawah Register Nomor :66/SK/Pdt/2023/PN.Jmb tanggal 7 Desember 2023 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 9 November 2023 dalam Register Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pihak Penggugat telah mengajukan permohonan untuk mendapatkan fasilitas kredit/pinjaman dari Pihak Tergugat I. Dan berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit Perseroan Terbatas P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi. Tertanggal tigabelas bulan Agustus dua ribu dua puluh (13-08-2020), Nomor: B.3135/KC-IV/ADK/08/2020. Tergugat I menyetujui Permohonan Penggugat tersebut dengan fasilitas kredit-kredit/pinjaman/Kredit modal kerja sebesar Rp 1.700.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dalam bentuk *R/C Max Tetap*;
2. Bahwa Pihak Penggugat telah mengajukan permohonan untu mendapatkan fasilitas kredit/pinjaman dari Pihak Tergugat I. Dan berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit Perseroan Terbatas P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi. tanggal empat juli duaribu duapuluh dua(04-07-2022), Nomor: B.10054/KC-IV/ADK/07/2022. Tergugat I menyetujui Permohonan Penggugat tersebut dengan fasilitas kredit-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit/pinjaman/Kredit investasi sebesar Rp 1.300.000.000,- (Satu milyar tiga ratus juta rupiah) dalam bentuk kredit maksimal (CO) Menurun;
sehingga total Pinjaman Penggugat terhadap Tergugat I sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

3. Bahwa Penggugat dalam mendapatkan Fasilitas Kredit/Pinjaman dari Tergugat I dengan menjaminkan beberapa sertifikat hak milik tanah kepada Tergugat I yaitu :

1. Rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya dengan bukti kepemilikan: Sertifikat Hak Milik Nomor 1928/ Jelutung Atas nama **NINING HERAWATI** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 29-01-2021, Nomor 00963/CPT/2021, luas tanah: 160 m² luas bangunan: 173 m² , terletak di jl.Prof HMO Bafadal RT24 Kel.Cempaka Putih Kec. Jelutung Kota Jambi.

2. Rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya dengan bukti kepemilikan: Sertifikat Hak Milik Nomor 391 /Pasir Panjang atas nama **Raden Z Ansyori HT** sebgaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 06-12-2014, Nomor 00345/PPJ/2014, luas tanah: 1.285 m² luas bangunan: 798 m² terletak di jln AR M Saleh RT 07 Kel.Pasir Panjang Kec. Danau Teluk Kota Jambi.

3. Tanah Kosong dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya dengan bukti kepemilikan: Sertifikat Hak Milik Nomor 774/ Teluk Kenli Atas nama **Raden Zola Ansyori HT** sebgaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 07-11-2019, Nomor 00677/TLK/2019, luas tanah: 987 m² terletak di jln. Buluran Kel.Teluk Kenali Kec.Telanaipura Kota Jambi.

4. Rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya dengan bukti kepemilikan: Sertifikat Hak Milik Nomor 63 /Tunas Mudo atas nama **Raden Z Ansyori HT** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 30-05-2008, Nomor 63/Tunas Mudo/2008, luas tanah: 1.341 m² luas bangunan: 168 m² , terletak di jalan lintas jambi sengeti kel.Tunas Mudo Kec. Sekernan Kab.Muaro jambi.

4. Bahwa dana tersebut Penggugat gunakan untuk Tambahan Modal Kerja Usaha Bengkel, Karoseri Box dan jual beli truk bekas dan untuk Kredit Investasi Tempat usaha. Namun akibat Usaha yang ditekuni oleh Penggugat mengalami kemacetan sehingga mengakibatkan Pengembalian Fasilitas Kredit/ Pinjaman yang Penggugat Terima dari Tergugat I mengalami

Halaman 3 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemacetan dalam hal pengembalian pinjaman pokok dan Bunga Pinjaman yang seharusnya di terima oleh Tergugat I dari Penggugat;

5. Bahwa pada tanggal 3 November 2023, Penggugat menerima surat dari Tergugat I Nomor: B.7713-IV/KC/ADK/10/2022 Perihal: Pemberitahuan Lelang Anggungan yang isinya Merujuk Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jambi. No.S.1857/KNL.0401/2022 Tanggal 19-10-2022 Tergugat I dengan Perantara Tergugat II akan melaksanakan lelang kembali terhadap anggungan kredit Pengguga **melalui aplikasi lelang E-Email (ALE)** berupa :

1. Rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya dengan bukti kepemilikan: Sertifikat Hak Milik Nomor 1928/ Jelutung Atas nama **NINING HERAWATI** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 29-01-2021, Nomor 00963/CPT/2021, luas tanah: 160 m² luas bangunan: 173 m², terletak di jl.Prof HMO Bafadal RT24 Kel.Cempaka Putih Kec. Jelutung Kota Jambi.
2. Rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya dengan bukti kepemilikan: Sertifikat Hak Milik Nomor 391 /Pasir Panjang atas nama **Raden Z Ansyori HT** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 06-12-2014, Nomor 00345/PPJ/2014, luas tanah: 1.285 m² luas bangunan: 798 m², terletak di jln AR M Saleh RT 07 Kel.Pasir Panjang Kec. Danau Teluk Kota Jambi.
3. Tanah Kosong dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya dengan bukti kepemilikan: Sertifikat Hak Milik Nomor 774/ Teluk Kenli Atas nama **Raden Zola Ansyori HT** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 07-11-2019, Nomor 00677/TLK/2019, luas tanah: 987 m² terletak di jln. Buluran Kel.Teluk Kenali Kec.Telanaipura Kota Jambi.
4. Rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya dengan bukti kepemilikan: Sertifikat Hak Milik Nomor 63 /Tunas Mudo atas nama **Raden Z Ansyori HT** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 30-05-2008, Nomor 63/Tunas Mudo/2008, luas tanah: 1.341 m² luas bangunan: 168 m², terletak di jalan lintas jambi sengeti kel.Tunas Mudo Kec. Sekernan Kab.Muaro jambi.

Pelaksanaan Lelang:

- Cara Penawaran : Tertutup (Closed Bidding) dengan mengakses url **www.lelang.go.id**

Halaman 4 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas akhir penawaran : Selasa, 21 November 2023 Pukul 15.10 WIB (waktu server)
 - Pembukaan Penawaran & penetapan pemenang lelang : Jum'at, 24 November 2023 Pukul 15.10 WIB (waktu server)
 - Tempat pelaksanaan lelang : Kantor KPKNL Jambi, Jln.Dr.Sutomo No.17 Kota Jambi.
6. Bahwa Pengumuman lelang akan dilaksanakan Pertama tanggal 23 Oktober 2023 selebaran dan pengumuman kedua akan dilaksanakan dikantor Tergugat I pada tanggal 7 November 2023 hal mana bertentangan dengan Perjanjian Penggugat dan Tergugat I yang belum memasuki batas akhir perjanjian. Perjanjian ini dilangsungkan untuk jangka **waktu 60 (enam puluh Bulan) Terhitung mulai tanggal sembilan belas juli duaribu duapuluh dua (19-07-2022) dan berakhir pada tanggal Sembilan belas juli duaribu duapuluh tujuh (19-07-2027);**
7. Bahwa Apabila Tergugat II tetap melakukan pelelangan atas Anggunan kredit Penggugat. atas permintaan Tergugat I pada tanggal 7 November 2023, maka akan menimbulkan Kerugian yang Besar bagi Penggugat yaitu kerugian Materil sebesar Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) sesuai *appraisal* Nilai anggunan Penggugat. sementara hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) sehingga Penggugat akan mengalami kerugian sebesar Rp. Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) untuk itu sudah seharusnya Tergugat I, dan Tergugat II menunda pelaksanaan lelang kedua pada tanggal 7 November 2023 sebab dikhawatirkan harga jual lelang dibawah harga pasaran;
8. Bahwa Penggugat berharap kepada Tergugat I agar memberikan waktu yang cukup bagi Penggugat untuk melunasi Kredit/Pinjaman atau menjual sendiri atas Anggunan Kredit/Pinjaman Penggugat sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan bagaimana pun Kewajiban/ hutang Penggugat kepada Tergugat I akan Penggugat lunasi dengan cara membayar/melunasi Kredit/Pinjaman atau menjual sendiri atas Anggunan Kredit/Pinjaman Penggugat.;
9. Bahwa Penggugat memohon kepada Bapak ketua Pengadilan Negeri Jambi C.q Bapak ketua Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan Dalam Provisi yaitu menunda pelaksanaan lelang pada tanggal 07 September 2023 serta membatalkan segala

Halaman 5 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuatunya pada pelaksanaan lelang tersebut. atas Anggunan Kredit/Pinjaman Penggugat kepada tergugat I.;

10. Bahwa Upaya Hukum yang terakhir bagi Penggugat adalah dengan cara mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Jambi agar Pengadilan Negeri Jambi memberikan Putusan Provisi yaitu menunda Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 07 September 2023 serta membatalkan segala sesuatunya pada pelaksanaan lelang tersebut sampai ada Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap;
11. Bahwa Pengajuan Gugatan ini didukung dengan Bukti-bukti Akurat dan Wajar Putusannya dapat dijalankan Terlebih dahulu meskipun ada Banding Verzet maupun Kasasi;
12. Bahwa wajar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwaangsom*) sebesar Rp. 1000.000.- (satu juta rupiah) per hari apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak mematuhi isi dari Putusan perkara ini.;
13. Bahwa Wajar Tergugat I dan Tergugat II secara Tanggung Renteng membayar Biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal yang tersebut diatas, Maka dengan ini Penggugat Memohon Kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jambi/ ketua Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili Perkara ini berkenan memanggil Kami para pihak untuk hadir dalam persidangan dan berkenan pula memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan dan atau menangguhkan segala tindakan yang berupa Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Perantara Tergugat II pada tanggal 07 September 2023 serta membatalkan segala sesuatunya pada pelaksanaan lelang tersebut sampai ada Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Penggugat sebagai Pihak yang Berhak atas:
 1. Rumah dan segala sesuatu yang berdiri diatasnya dengan bukti kepemilikan: Sertifikat Hak Milik Nomor 1928/ Jelutung Atas nama **NINING HERAWATI** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 29-01-

Halaman 6 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021, Nomor 00963/CPT/2021, luas tanah: 160 m² luas bangunan: 173 m², terletak di jl.Prof HMO Bafadal RT24 Kel.Cempaka Putih Kec. Jelutung Kota Jambi.

2. Rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya dengan bukti kepemilikan: Sertifikat Hak Milik Nomor 391 /Pasir Panjang atas nama **Raden Z Ansyori HT** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 06-12-2014, Nomor 00345/PPJ/2014, luas tanah: 1.285 m² luas bangunan: 798 m², terletak di jln AR M Saleh RT 07 Kel.Pasir Panjang Kec. Danau Teluk Kota Jambi.
3. Tanah Kosong dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya dengan bukti kepemilikan: Sertifikat Hak Milik Nomor 774/ Teluk Kenali Atas nama **Raden Zola Ansyori HT** sebgaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 07-11-2019, Nomor 00677/TLK/2019, luas tanah: 987 m² terletak di jln. Buluran Kel.Teluk Kenali Kec.Telanaipura Kota Jambi.
4. Rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya dengan bukti kepemilikan: Sertifikat Hak Milik Nomor 63 /Tunas Mudo atas nama **Raden Z Ansyori HT** sebgaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 30-05-2008, Nomor 63/Tunas Mudo/2008, luas tanah: 1.341 m² luas bangunan: 168 m², terletak di jalan lintas jambi sengeti kel.Tunas Mudo Kec. Sekernan Kab.Muaro jambi.
5. Menyatakan Permohonan Tergugat I kepada Tergugat II untuk melakukan Pelelangan, lelang Pertama tanggal 23 Oktober 2023 selebaran dan pengumuman kedua akan dilaksanakan dikantor Tergugat I pada tanggal 7 November 2023 Terhadap Anggunan Kredit Peggugat Adalah tidak syah dan batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat II untuk menunda Pelaksanaan Lelang kedua pada tanggal 7 November 2023 serta membatalkan segala sesuatunya pada pelaksanaan lelang tersebut terhadap anggunan kredit Peggugat yang telah dimohonkan Tergugat I sampai adanya Putusan Pengadilan yang Berkekuatan tetap.;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwaangsom*) sebesar Rp. 1000.000,00 (satu Juta rupiah) perhari yang diserahkan seketika kepada Peggugat, apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai atas isi putusan perkara ini ;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan Terlebih Dahulu meskipun ada Banding, verzet maupun Kasasi;

Halaman 7 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb

Disclaimer

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



9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara Tanggung Renteng untuk membayar Semua Biaya yang Timbul dalam Perkara ini;

SUBSIDAIR

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat Lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II masing-masing menghadap kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir tersebut melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yofistian, S.H Hakim pada Pengadilan Negeri Jambi sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Februari 2024 upaya perdamaian tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat serta tidak mengajukan bukti-bukti surat dan saksi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I tidak memberikan jawaban namun memberikan Duplik yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

EXCEPTIO NON A DIMOLETI CONTRACTUS

1. Bahwa Dapat Tergugat I jelaskan bahwa asas *Exceptio Nom Adimoleti Contractus* merupakan perjanjian timbal balik antara Penggugat dengan Tergugat I dalam yang di tandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I menyebutkan hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh para pihak, dimana Pihak Penggugat berkewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya namun dalam kenyataannya Penggugat telah wanprestasi atas apa yang diperjanjikan.
2. Bahwa Sebagai itikad baik dari Tergugat I, Tergugat I tetap memberikan kesempatan bagi Penggugat untuk dapat menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat.
3. Bahwa Tergugat I dengan itikad baik telah mengingatkan Penggugat untuk segera membayar kewajibannya melalui Surat Peringatan I Nomor. B. 551-E-KC-IV/ADK/04/2023 tanggal 30 April 2023, Surat Peringatan II Nomor.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4214/IV/KC/ADK/06/23 tanggal 5 Juni 2023 dan Surat Peringatan III Nomor. 942.e-KC-IV/ADK/07/2023 tanggal 29 Juli 2023.

4. Bahwa Pemberian Surat Peringatan dimaksud merupakan upaya dari Tergugat I untuk mengingatkan Penggugat agar dapat memenuhi kewajibannya dimaksud.
5. Bahwa dengan itikad baik dari Tergugat I tersebut, Penggugat tetap tidak mengindahkan upaya peringatan yang telah diberikan oleh Tergugat I.
6. Bahwa Atas kelalaian Penggugat dalam menjalankan kewajiban yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit sebagaimana Tergugat I telah sampaikan pada angka 1 sehingga Tergugat I melakukan Lelang Eksekusi melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jambi yang mana terhadap lelang atas objek sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan.
7. Bahwa Sehubungan dengan yang telah Tergugat I sampaikan diatas, maka sedah sepatutnya dalil-dalil Penggugat **DITOLAK** atau dinyatakan **TIDAK DIPERTIMBANGKAN**.

OBSCUUR LIBEL (GUGATAN TIDAK JELAS/KABUR)

1. Bahwa setelah Tergugat I cermati Gugatan Penggugat, terlihat jelas bahwa Gugatan a quo merupakan gugatan yang mengada-ada tanpa didasari hukum melainkan hanya itikad buruk dari Penggugat untuk menghalangi hak hukum Tergugat I untuk memperoleh kepastian hukum atas pengembalian tunggakan kredit Penggugat yang telah terjadi sekian lama;
2. Bahwa bukti gugatan Penggugat a quo merupakan gugatan yang tidak berdasar sehingga mengakibatkan gugatannya menjadi tidak jelas dan kabur dapat dilihat dalam gugatan Penggugat yang tidak jelas menguraikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I. Dalam gugatannya secara mengada-ada Penggugat mendalilkan Tergugat I melakukan perbuatan-perbuatan melawan hukum tanpa menyebutkan secara rinci perbuatan mana yang dimaksud;
3. Bahwa selain itu dalil-dalil petitum Penggugat I sama sekali tidak didukung oleh posita yang menjelaskan sehingga Penggugat memiliki dasar untuk mengajukan petitum dimaksud. Seperti Petitum ganti rugi dalam posita, Penggugat meminta ganti kerugian materil maupun immaterial terhadap Tergugat I namun tidak dijelaskan dan dibuktikan dalam gugatannya kerugian apa dan terhadap perbuatan yang mana yang dimaksud;

Halaman 9 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb

Disclaimer

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



4. Bahwa berdasarkan Yurispruensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 yang menyatakan bahwa:

"karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Serta Yurisprudensi MA RI No. 663 K/Sip/1973 tanggal 6 Agustus 1973 yang menyatakan bahwa :

"Petitum yang tidak mengenai hal yang menjadi objek dalam perkara harus ditolak".

Maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo untuk menyatakan Gugatan a quo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima mengingat disusunnya gugatan a quo nyatanya tidak didasari kepastian ataupun kenyataan sebenarnya;

PLURIUM LITIS CONSORTIUM (GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK)

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan dengan jelas salah satunya adalah tentang Perjanjian Kredit yang menjadi dasar Penggugat untuk melakukan gugatan kepada Tergugat I.

2. Bahwa berkaitan dengan Perjanjian Kredit, Penggugat harus mengingat bahwa Perjanjian Kredit dibuat dalam Akta Notariil yaitu berdasarkan Perjanjian Membuka Kredit Investasi Nomor. 80 tanggal 19 Juli 2022 dibuat secara notaril oleh Syahrit Tanzil., S.H. M.kn Notaris di Kota Jambi , Perjanjian Membuka Kredit Nomor. 78 tanggal 19 Agustus 2020 dibuat secara Notaril oleh Syahrit Tanzil., S.H. M.kn Notaris di Kota Jambi dan Perjanjian Kredit Nomor 9 tanggal 09 Januari 2017 beserta adendumnya yang tertuang dalam Perjanjian Tambahan Kredit (Suplesi Kredit) Nomor. 167 tanggal 29 Januari 2018 yang dibuat secara Notaril oleh Syahrit Tanzil., S.H. M.kn Notaris di Kota Jambi. Akta Notariil sendiri dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris maka sudah sepatutnya Notaris Syahrit Tanzil., S.H. M.kn ditarik menjadi pihak dalam perkara ini. Mengingat Notaris memiliki kualifikasi yang sangat menentukan mengenai isi dan pelaksanaan perjanjian kredit tersebut.

Bahwa dalam faktanya Penggugat sama sekali tidak menarik Notaris Syahrit Tanzil., S.H. M.kn sebagai pihak dalam perkara mengakibatkan kemungkinan pemeriksaan perkara menjadi kurang terang dan tidak terarah. Bahwa alangkah baiknya apabila yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menetapkan agar Notaris turut ditarik menjadi pihak dalam perkara a quo;

Halaman 10 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



3. Bahwa maka melalui kebijaksanaan dan persetujuan yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dapat sekiranya menetapkan agar Notaris Syahrit Tanzil., S.H. M.kn dapat ditarik menjadi pihak sehingga proses pemeriksaan perkara menjadi jelas dan juga sebagai bentuk perlindungan atas hak dari pihak tersebut dimata hukum sebagai salah satu bentuk pelaksanaan prinsip Equality Before The Law.

DALAM PROVISI

1. Bahwa Dalam Petitum gugatannya, Penggugat mengajukan permohonan provisi kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk melakukan penundaan pelaksanaan lelang serta membatalkan segala sesuatu atas pelaksanaan lelang tersebut
2. Bahwa akan tetapi Penggugat sama sekali tidak menjelaskan alasan permohonan provisi tersebut dan tidak memberikan dasar hukum yang jelas dalam posita gugatannya yang mendasari permohonan provisi dimaksud, sehingga jelas terbukti bahwa permohonan provisi yang diajukan Penggugat tidak berdasar hukum.
3. Bahwa dapat Tergugat I tegaskan bahwa Tergugat I merupakan kreditur beritikad baik yang merupakan pihak yang seharusnya dilindungi haknya, sebagaimana berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2701 K/Pdt/2017 dalam pertimbangan hukumnya Hakim Agung menyebutkan penyitaan sangat merugikan Bank selaku Lembaga keuangan public, sehingga penyitaan tidak dapat dilakukan. Dengan demikian Tergugat I merupakan pihak yang memiliki hak dan harus dilindungi berdasarkan hukum.
4. Bahwa berdasarkan azas hukum dan jurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI disebutkan "benda- benda yang telah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan sita jaminan" *vide* :
 - Putusan Mahkamah Agung RI No : 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang secara tegas menyatakan bahwa barang- barang yang sudah dijadikan jamina hutang kepada Bank Rakyat Indonesia tidak dapat dikenakan *Conservatoir Beslag*.
 - Putusan Mahkamah Agung RI No : 3216 K/Pdt/1984 tanggal 28 Juli 1986 yang mneyatakan bahwa atas barang yang sudah lebih dahulu dijaminakan kepada pihak lain, baik secara *fiduciarie* maupun Hipotik harus ditolak.



- Putusan Mahkamah Agung RI No : 1326 K/Sip/1981 tanggal 19 Agustus 1982, yang menyatakan bahwa jika barang yang hendak di *Consevoir Beslag* telah di *Consevoir Beslag* atau dijadikan jaminan hutang atau telah di *eksekutorial beslag*, Pengadilan Negeri hanya dapat melakukan *vergelijkende beslag* dengan jalan mencatat dalam berita acara bahwa barang yang bersangkutan sudah di *Consevoir Beslag* atau dijaminan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terhadap tuntutan provisi **Penggugat** yang mengandung cacat formil yang demikian sudah seharusnya **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA**.

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengemukakan Duplik dalam pokok perkara sebagai berikut;
2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;
3. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
4. Bahwa Untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya, akan Tergugat I jelaskan fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti, bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum perdata, yaitu hubungan hutang piutang sebagaimana diterangkan dalam:
 1. Perjanjian Membuka Kredit Investasi Nomor. 80 tanggal 19 Juli 2022, Penggugat telah menerima Fasilitas Kredit Investasi sebesar Rp. 1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dengan jangka waktu pinjaman 60 (enam puluh) bulan sejak akad kredit sampai dengan 19 Juli 2027.
 - dengan bunga pinjaman sebesar 11,75 % (sebelas koma tujuh puluh lima persen) efektif perbulan
 - dengan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor. 343/Tunas Mudo, kelurahan Tunas Mudo, kecamatan Sekernan, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi dan Sertipikat Hak Milik Nomor 774/Teluk Kenali, kelurahan teluk Kenali, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi
 2. Perjanjian Membuka Kredit Nomor. 78 tanggal 19 Agustus 2020, Penggugat telah menerima fasilitas Kredit Modal Kerja sebesar Rp 1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak akad kredit sampai dengan 19 Agustus

Halaman 12 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



2021

- Dengan bunga pinjaman sebesar 9,50 % (sembilan koma lima puluh persen) pertahun dibayar efektif setiap bulan dan reviewable
 - Dengan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor. 136/ Cempaka Putih, sertipikat Hak Milik Nomor 391/pasir Panjang, Sertipikat Hak Milik Nomor. 2815/Cempaka Putih dan Sertipikat Hak Milik Nomor. 1893/ cempaka putih.
3. Perjanjian Kredit Nomor 9 tanggal 09 Januari 2017 beserta adendumnya yang tertuang dalam Perjanjian Tambahan Kredit (Suplesi Kredit) Nomor. 167 tanggal 29 Januari 2018 , sehingga Penggugat telah menerima fasilitas Kredit Modal Kerja dengn total sebesar Rp 1.125.000.000,00 (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak akad kredit sampai dengan 29 Januari 2019.
- Dengan bunga pinjaman sebesar 12,5 % (dua belas koma lima persen)
 - Dengan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor. 136/Cempaka Putih, Sertipikat Hak Milik Nomor. 391/Pasir Panjang dan Sertipikat Hak Milik Nomor. 63/ Tunas Mudo

Untuk selanjutnya, atas semua agunan yang menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I disebut **Objek Sengketa**

5. Bahwa **Objek Sengketa** telah dilakukan:

- Pengikatan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 38/2018 tanggal 05 Juli 2018 yang dibuat dihadapan PPAT Lukman, SH sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 1443/ 2018 atas Sertipikat Hak Milik Nomor. 63/Desa Tunas Mudo atas nama Raden Z Ansyory. HT
- Pengikatan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 304/2017 tanggal 13 Februari 2017 yang dibuat dihadapan PPAT Syahrit Tanzil, SH sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 765/ 2017 atas Sertipikat Hak Milik Nomor. 391/Pasir Panjang atas nama Raden Z Ansyory. HT
- Pengikatan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 1269/2017 tanggal 04 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan PPAT Syahrit Tanzil, SH sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 2524/2017 atas Sertipikat Hak Milik Nomor. 136/Cempaka Putih atas nama Nining Herawati (berdasarkan

Halaman 13 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



penggantian sertipikat karena blanko lama, maka Hak Tanggungan No. 2524/2017 ini melekat pada Sertipikat Hak Milik No. 1928/Cempaka Putih).

- Pengikatan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 05/2023 tanggal 06 Januari 2023 yang dibuat dihadapan PPAT Syahrit Tanzil, SH sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 00973/2023 atas Sertipikat Hak Milik Nomor. 00774/Kel. Teluk Kenali- Kec Telanai Pura atas nama Raden Z Ansyory. HT
 - Pengikatan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 513/2021 tanggal 09 September 2021 yang dibuat dihadapan PPAT Syahrit Tanzil, SH sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 01556/2021 atas Sertipikat Hak Milik Nomor. 01893/Kel. Cempaka Putih atas nama Raden Z Ansyory. HT
 - Pengikatan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 630/2020 tanggal 26 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan PPAT Syahrit Tanzil, SH sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 00618/2021 atas Sertipikat Hak Milik Nomor. 01919/Kel. Cempaka Putih atas nama Raden Z Ansyory. HT
- Dengan diikatnya **Objek Sengketa** melalui Hak Tanggungan membawa akibat hukum apabila ternyata Debitur (dhi. Penggugat) tidak dapat melakukan kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit, maka agunan tersebut dapat dilelang sesuai ketentuan hukum yang berlaku, serta hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang Debitur;

6. Bahwa berdasarkan Pasal 8 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 (UU Hak Tanggungan), kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan, yang terdiri dari tahap pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT dan tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, berada pada pemilik obyek Hak Tanggungan;

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat seharusnya sadar dan paham bahwa obyek sengketa telah dijadikan jaminan untuk pelunasan hutang Penggugat yang sewaktu-waktu dapat dilelang apabila Penggugat wanpre Hingga saat ini Penggugat tidak dapat melunasi hutang kepada Tergugat I (wanprestasi), dengan tunggakan hutang sesuai Perincian Hutang/Jumlah Kewajiban Debitur Yang Harus Dipenuhi an. Mailisa tanggal 27

Halaman 14 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2024 sebagai berikut :

Kredit KI No rekening 0020-01-037818-10-9

- Tunggakan pokok	Rp. 1.300.000.000,00
- Denda, Bunga & Biaya Lain	Rp. 87.282.068,00+
- Total Kewajiban	Rp. 1.387.282.068,00

Kredit KMK No rekening 0020-01-501976-15-4

- Tunggakan pokok	Rp. 927.282.569,00
- Denda, Bunga & Biaya Lain	Rp. 82.658.584,00+
- Total Kewajiban	Rp. 1.009.941.153,00

Kredit KMK No rekening 0020-01-501778-15-8

- Tunggakan pokok	Rp. 742.995.000,00
- Denda, Bunga & Biaya Lain	Rp. 167.915.393,00+
- Total Kewajiban	Rp. 910.910.393,00

Total Kewajiban adalah sebesar Rp 2.408.133.614,00 (dua milyar empat ratus delapan juta seratus tiga puluh tiga ribu enam ratus empat belas rupiah)

9. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;

10. Bahwa berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji/wanprestasi, 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;

11. Berkenaan dengan wanprestasi Penggugat tersebut di atas, Tergugat I tidak serta merta melaksanakan hak Tergugat I untuk menjual atau melelang agunan;

12. Dalam hal ini Tergugat I masih memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana Surat Peringatan yaitu sebagai berikut :

- Surat Peringatan I Nomor. B. 551-E-KC-IV/ADK/04/2023 tanggal 30 April 2023,
- Surat Peringatan II Nomor. 4214/IV/KC/ADK/06/23 tanggal 5 Juni 2023
- Surat Peringatan III Nomor. 942.e-KC-IV/ADK/07/2023 tanggal 29 Juli 2023.

Halaman 15 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb

Disclaimer

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



13. Bahwa meskipun Penggugat telah diberi kesempatan untuk menyelesaikan tunggakan hutangnya kepada Tergugat I, namun Penggugat tetap tidak memiliki itikad baik menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I ;

14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat lah yang telah melakukan wanprestasi atas kesepakatan yang dibuat bersama-sama dengan Tergugat I , dan tidak memiliki itikad baik untuk membayar kewajiban Penggugat sesuai dengan kesepakatan (Akta Perjanjian Kredit) dan kesempatan yang diberikan (Surat Peringatan);

15. Bahwa Penggugat secara sadar dan sukarela dalam melakukan perbuatan hukum, mengikatkan diri melalui perjanjian kredit, dan menyerahkan agunan tambahan dengan kesediaannya untuk dbebankan hak tanggungan guna menjamin pelunasan kreditnya

16. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, apa yang didalilkan penggugat pada positanya adalah sepenuhnya mengada – ada, mengingat Tergugat I hanya melaksanakan konsekuensi dari perbuatan Penggugat yang melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang telah ditandatangani para pihak.

17. Bahwa mengingat dana yang dipergunakan oleh Penggugat merupakan dana masyarakat yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Tergugat I menuntut pelunasan hutang tersebut dari lelang eksekusi hak tanggungan terhadap agunan kredit;

18. Bahwa Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Tergugat I memiliki hak untuk melakukan lelang atas obyek sengketa, karena tindakan Tergugat I telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

19. Bahwa Dalam rangka melaksanakan hak Tergugat I tersebut, Tergugat I masih beritikad baik dengan menyampaikan pemberitahuan kepada Penggugat sebagai debitur, sesuai Surat Pemberitahuan Lelang Agunan Kredit No. 9174-IV/KC/ADK/12/2023 Tanggal 5 Desember 2023 Adapun pelaksanaan lelang atas Objek Sengketa dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang (KPKNL) Jambi secara tertutup (closed bidding) dengan mengakses url www.lelang.go.id. serta telah ditayangkan melalui Aplikasi lelang di internet pada situs <http://www.lelang.go.id> .

20. Tergugat I telah memberikan kesempatan kepada penggugat guna menyelesaikan kewajiban penggugat dengan salah satu caranya yaitu melalui penjualan objek jaminan kredit yang dilaksanakan sendiri oleh penggugat, namun hingga pelaksanaan lelang dilangsungkan tidak ada itikad baik dari penggugat guna menyelesaikan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa Pemegang Hak Tanggungan berwenang penuh untuk menentukan Objek Hak Tanggungan tersebut, termasuk untuk menjual dan menentukan harga limit tanpa harus dengan persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik barang jaminan. Meskipun Penggugat secara Yuridis masih tercatat sebagai pemilik barang Objek Hak Tanggungan, namun sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan dimana Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan, untuk menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian untuk memenuhi atau melunasi hutang Debitur kepada Kreditur. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Kudus Perkara gugatan Perdata No. 01/Pdt.G/2012/PN.Kds tanggal 26 Juni 2012.

22. Dari rangkaian peristiwa hukum tersebut di atas, jelas dan tegas Tergugat I telah melakukan segala tindakannya sebagai kreditur sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik.

Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.

23. Bahwa berdasarkan pemaparan disertai fakta hukum diatas, nampak jelas apa yang didalilkan penggugat dalam gugatannya tidak sesuai dan tentu saja hal hal yang dimintakan oleh Penggugat dalam gugatan ini justru mengada – ada dan sepatutnya tidak dapat diterima bahkan dikabulkan.

24. Bahwa alasan-alasan sebagaimana diutarakan Penggugat hanyalah upaya mencari pembenaran dengan memberikan fakta-fakta yang menyesatkan (*misleading*);

25. Bahwa bukankah penagihan dan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan konsekuensi yuridis yang harus dilakukan pada saat Penggugat (debitur) wanprestasi.

26. Bahwa Tergugat I dalam melakukan pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan telah sesuai dengan peraturan perundangan yang ada, sehingga dalil gugatan dalam petitum penggugat sudah sepatutnya tidak layak untuk dipertimbangkan dan karenanya sudah seharusnya tidak dikabulkan.

27. Bahwa total kewajiban debitur sebesar Rp. 2.408.133.614,00 (dua milyar empat ratus delapan juta seratus tiga puluh tiga ribu enam ratus empat belas rupiah) merupakan dana masyarakat yang harus dikembalikan lagi, maka pelunasan kewajiban yang timbul atas fasilitas yang diterima debitur, sudah sepatutnya untuk dilakukan baik dengan cara pelunasan sendiri oleh debitur maupun melalui pelaksanaan Lelang atas objek jaminan kredit

Halaman 17 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb

Disclaimer

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



28. Bahwa mengingat gugatan Penggugat tidak berdasar sama sekali dan sebaliknya sebagaimana Duplik Tergugat I tersebut di atas bahwa terbukti tindakan Tergugat I telah sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka Tergugat I memohon majelis hakim guna membebaskan biaya perkara kepada penggugat serta dalam pokok perkara dan selebihnya tidak layak untuk dipertimbangkan dan karenanya sudah seharusnya tidak dikabulkan;

29. Bahwa Tergugat I selaku kreditur yang beriktikad baik dan telah melaksanakan kewenangannya sesuai ketentuan hukum yang berlaku sudah seharusnya mendapatkan perlindungan hukum. Dengan kata lain seluruh posita dan petitum gugatan Penggugat tidak layak untuk dipertimbangkan dan sudah seharusnya tidak dapat dikabulkan termasuk dalil penggugat mengenai permohonan penggantian kerugian materiil yang tidak berdasarkan fakta hukum yang ada.

Maka berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, terlihat jelas bahwa Penggugat tidak layak melayangkan gugatan kepada Tergugat I, serta terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena itu Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi *Obscur Libel*

1. Bahwa Penggugat dalam uraian gugatannya sama sekali tidak menyinggung permasalahan hukum apa yang telah terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II.
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak memahami dan mencampur adukkan antara konsep perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi.
3. Bahwa sengketa antara Penggugat dengan Tergugat khususnya dalam hal ini Tergugat II tidak timbul karena adanya perbuatan melawan hukum, melainkan akibat adanya cedera janji/*wanprestasi* dari Penggugat kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk *in casu* Tergugat I.
4. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, syarat

Halaman 18 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak. Hal tersebut dipertegas kembali dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975 yang menyatakan suatu gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat formil gugatan, sudah terbukti gugatan yang diajukan Penggugat kepada Tergugat II bukan didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) sehingga gugatan tersebut haruslah ditolak.

5. Bahwa dengan tidak didalilkan dan dijelaskannya dasar dari gugatan yang ditujukan Penggugat kepada Tergugat II yang telah Tergugat II lakukan sehingga layak digugat dan tidak didasarkan oleh adanya suatu sengketa yang timbul antara Penggugat dengan Tergugat II, berakibat tidak terpenuhinya syarat formil suatu gugatan, karenanya gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
6. Bahwa akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat II dalam upaya hukum yang diajukan oleh Penggugat, maka cukup beralasan jika Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
7. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terbukti bahwa Penggugat telah menyusun Gugatannya secara tidak cermat, sehingga menjadikan Gugatannya menjadi tidak jelas (*obscuur libel*). Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

DALAM PROVISI

1. Bahwa tuntutan Penggugat dalam Provisi untuk menghentikan dan atau menanggukkan segala tindakan yang berupa Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Perantara Tergugat II pada tanggal 07 September 2023 serta membatalkan segala sesuatunya pada pelaksanaan lelang tersebut sampai ada Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap.
2. Bahwa oleh karena tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut sudah menyangkut pada pokok perkara, maka sudah sepatutnya untuk ditolak, karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR yang pada pokoknya bahwa tuntutan provisi harus didasarkan pada suatu hak (title)

Halaman 19 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



otentik atau bukti surat yang mempunyai kekuatan pembuktian atau suatu penghukuman sebelumnya dalam suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap, demikian pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1070K/Sip/1972 tertanggal 7 Mei 1973, yang pada pokoknya bahwa tuntutan provisional yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan dan tuntutan provisional yang mengenai pokok perkara (*bodem gsechil*) tidak dapat diterima.

3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, cukup beralasan jika Tergugat II *mohon* kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak permohonan provisi.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat sepanjang hanya mengenai pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat II atas permohonan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk *in casu* Tergugat I.

Lelang Terhadap Objek Sengketa Telah Dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku Sehingga Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat.

1. Bahwa Tergugat II tegaskan bahwa lelang terhadap objek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
2. Bahwa kapasitas Tergugat II yang bersinggungan dengan perkara *a quo* adalah terkait dengan fungsi dan kedudukan Tergugat II terkait lelang. Oleh karena itu, pada Jawaban ini Tergugat II akan menguraikan tindakan Tergugat II terkait lelang yang telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) berbunyi :
“Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

Halaman 20 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT:

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan : a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”,

4. Bahwa pelelangan melalui perantaraan Tergugat II terkait Lelang Eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan atas obyek sengketa atas permohonan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk *in casu* Tergugat I. berupa:
 - a. Rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1928/cempaka putih atas nama NINING HERAWATI, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 29-01-2021, nomor 00963/CPT/2021, luas tanah: 160 m² luas bangunan: 173 m², terletak di Jl Prof HMO Bafadal, RT 24, Kel. Cempaka Putih, Kel. Jelutung, Kec. Jelutung, Kota Jambi, Provinsi Jambi.
 - b. Rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 391/Pasir Panjang atas nama RADEN Z ANSORI HT, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 06-12-2014, nomor 00345/PPJ/2014, luas tanah: 1.285 m² luas bangunan: 798 m², terletak di Jln AR M Saleh RT 01 Kel. Pasir Panjang, Kec. Danau Teluk, Kota Jambi, Provinsi Jambi.
 - c. Tanah kosong dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 774/Teluk Kenali atas nama RADEN ZOLA ANSYORI HT, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 07-11-2019, nomor 00677/TLK/2019, luas tanah: 987 m² luas, terletak di Jln Buluran, Kel. Teluk Kenali, Kec. Telanaipura, Kota Jambi, Provinsi Jambi.
 - d. Rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63/Tunas Mudo atas nama RADEN Z ANSORI HT, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 30-05-2008, nomor 63/Tunas Mudo/2008, luas tanah: 1.341 m² luas bangunan: 168 m², terletak di Jln Lintas Jambi Sangeti, Kel. Tunas Mudo, Kec. Sekernan, Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi.
5. Bahwa sebagaimana permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat I, sesuai Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: B.7020.IV/KC/ADK/09/2023 tanggal 29 September 2023 diajukan permohonan lelang atas objek sengketa *a quo*.

Halaman 21 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



6. Bahwa hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (2) PMK Lelang, yang mengatur : **“Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan Penjual”**. jo Pasal 26 ayat (1) PMK Lelang, yang mengatur: **“Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang.”**
7. Bahwa berdasarkan Perjanjian Membuka Kredit Nomor 78 tanggal 19 Agustus 2020, Tuan Raden Zola Ansyori HT *in casu* Penggugat sebagai Debitur dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk *in casu* Tergugat I sebagai Kreditur telah melakukan perjanjian kredit dengan jaminan utang berupa obyek sengketa.
8. Bahwa terhadap jaminan utang tersebut telah diikat Sertipikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 2524/2017 tanggal 19 Oktober 2017, Nomor 765/2017 tanggal 28 Februari 2017, Nomor 00973/2023 tanggal 25 Mei 2023 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1269/2017 tanggal 04 Agustus 2017, Nomor 304/2017 tanggal 13 Februari 2017, Nomor 05/2023 tanggal 06 Januari 2023.
9. Bahwa kemudian, Penggugat selaku Debitur telah melakukan cidera janji (wanprestasi), walaupun telah diberikan peringatan-peringatan oleh Kreditur untuk memenuhi kewajiban pembayaran utangnya namun Debitur tidak juga menunjukkan itikad baik untuk membayar/melunasi utangnya tersebut. Hal ini diperkuat dengan dalil gugatan Penggugat pada posita angka 4 halaman 3 yang pada pokoknya Penggugat menyatakan usaha yang ditekuni oleh Penggugat mengalami kemacetan sehingga mengakibatkan Pengembalian Fasilitas Kredit/Pinjaman yang Penggugat terima dari Tergugat I mengalami kemacetan dalam hal pengembalian pinjaman pokok dan bunga pinjaman yang seharusnya di terima oleh Tergugat I dari Penggugat.
10. Bahwa setelah menerima surat permohonan lelang dari Tergugat I tersebut, Tergugat II menindaklanjuti dengan melakukan penelitian terhadap legalitas formal subjek dan objek sengketa serta dokumen-dokumen persyaratan lelang, yang kemudian dituangkan dalam Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas.
11. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Tergugat I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek sengketa, maka Tergugat II tidak boleh menolak

Halaman 22 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 11 PMK Lelang yang mengatur :

“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”

12. Bahwa terhadap surat permohonan lelang Tergugat I tersebut, Tergugat II telah menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan serta telah memberitahukan kepada Pemohon Lelang *in casu* PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk *in casu* Tergugat I bahwa pelaksanaan lelang ditetapkan pada tanggal 03 Agustus 2023.

13. Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan, pihak penjual *in casu* Tergugat I telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui melalui Selebaran Tempel tanggal 23 Oktober 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Jambi" tanggal 07 November 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, hal ini telah sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) PMK Lelang yang menyatakan :

(1) **“Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang.”**

(2) **“Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual”**

14. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 21 November 2023 telah dilaksanakan melalui perantaraan Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I terhadap obyek sengketa dengan hasil lelang terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1928/cempaka putih atas nama NINING HERAWATI telah laku terjual, sedangkan untuk 3 obyek jaminan utang lainnya belum laku terjual.

15. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II tersebut di atas, maka jelas dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II atas permohonan dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk *in casu* Tergugat I adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum, serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada

Halaman 23 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

16. Bahwa karena pelelangan atas obyek sengketa telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yaitu pada halaman 149, serta Pasal 25 PMK Lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa: **“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”**.

Tentang Nilai Limit

17. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 7 sampai halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan harga jual lelang dibawah pasaran.
18. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, berdasarkan ketentuan Pasal 47 ayat (2) PMK Lelang diatur bahwa **“Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”**, karena kewenangan tersebut mutlak ada pada pihak penjual dalam hal ini PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk *in casu* Tergugat I.
19. Bahwa sesuai Pasal 48 ayat 1 huruf a dan b PMK Lelang, atas obyek lelang *a quo* dilakukan penilaian oleh Penilai/Penaksir yang selanjutnya ditetapkan nilai limitnya oleh Penjual dalam hal ini Tergugat I.
20. Bahwa selanjutnya Pasal 52 ayat (5) PMK Lelang diatur bahwa KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
21. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II tersebut di atas, maka jelas dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II atas permohonan dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum, serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

Tentang Permohonan Pelaksanaan Putusan Terlebih Dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad)

Halaman 24 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



22. Bahwa Tergugat II menolak tegas petitum angka 11 halaman 4 dan petitum angka 7 halaman 6 yang pada pokoknya menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Banding, Verzet maupun Kasasi.
23. Bahwa dalil tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (***Uitvoerbaar Bij Voorraad***) dan **Provisionil** dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.
24. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.
25. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa **seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum** karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.
26. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi.

Maka : berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



DALAM PROVISI

Menolak Permohonan Provisi Penggugat

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang pada tanggal 21 November 2023 melalui perantaraan Tergugat II adalah sah berdasarkan hukum dan tidak dapat dibatalkan.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa di persidangan Kuasa Tergugat I telah menyerahkan surat-surat bukti kepersidangan berupa :

1. Foto Copy Perjanjian Membuka Kredit Investasi nomor 80 tanggal 19 Juli 2022 yang dibuat dihadapan notaris Syahrit Tanzil SH, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai serta diberi tanda (TI-1);
2. Foto Copy Perjanjian Membuka Kredit nomor 78 tanggal 19 Agustus 2020 dibuat dihadapan notaris syahrit Tanzil, SH, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya serta diberi tanda (TI-2);
3. Foto Copy Perjanjian Kredit nomor 9 tanggal 9 Januari 2017 dibuat dihadapan notaris Syahrit Tanzil, SH, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TI-3);
4. Foto Copy Perjanjian Tambahan Kredit (Suplesi Kredit) Nomor 167 tanggal 29 Januari 2018, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TI-4);
5. Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 38/ 2018 tanggal 5 Juli 2018 dibuat dihadapan Lukman SH, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TI-5);
6. Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 304/ 2007 tanggal 13 Februari 2017 yang dibuat dihadapan PPAT Syahrit Tanzil, SH, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TI-6);
7. Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 1269/ 2017 tanggal 4 Agustus 2017 dibuat dihadapan PPAT Syahrit Tanzil, SH, telah disesuaikan dengan Foto Copy nya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TI-7);
8. Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 05/ 2023 tanggal 6 Januari 2023 dibuat dihadapan PPAT Syahrit Tanzil, SH, telah

Halaman 26 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TI-8);

9. Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 513/ 2021 tanggal 9 September 2021 dibuat dihadapan PPAT Syahrit Tanzil, SH, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TI-9);
10. Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 630/ 2020 tanggal 26 oktober 2020 dibuat dihadapan PPAT Syahrit Tanzil, SH, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TI-10);
11. Foto Copy surat peringatan I nomor B.551-E-KC-IV/ADK/04/2023 tanggal 30 April 2023, telah disesuaikan dengan Foto Copy nya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TI-11);
12. Foto Copy surat peringatan II nomor 4214-IV/KC/ADK/06/2023 tanggal 5 Juni 2023, telah disesuaikan dengan Foto Copy nya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TI-12);
13. Foto Copy surat peringatan III nomor 942.e-KC-IV/ADK/07/2023 tanggal 29 Juli 2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TI-13);
14. Foto Copy surat pemberitahuan lelang agunan kredit nomor 9147-IV/KC/ADK/12/2023 tanggal 5 Desember 2023, telah disesuaikan dengan Foto Copy nya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TI-14);
15. Asli catatan rekening Pay-off rekening pinjaman penggugat No. 0020- 01-037818-10-9, No. 0020-01-501976-15-4 dan No. 0020-01-501778-15-8 telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TI-15);

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I bukti T-I.1 s/d T-I.10, T-I.13, T-I.15 tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan memperlihatkan yang aslinya kecuali bukti T-I.11, T-I.12, T-I.14 berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa di persidangan Kuasa Tergugat II telah menyerahkan surat-surat bukti kepersidangan berupa :

1. Foto Copy Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan nomor B.7020.IV/KC/ADK/09/2023 tanggal 29 September 2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai serta diberi tanda (TII-1);

Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto Copy surat penetapan jadwal lelang atas nama Raden Z Ansori HT nomor S-1857/KNL.0401/2023 tanggal 19 Oktober 2002 3, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda (TII-2);
3. Foto Copy surat keterangan pendaftaran tanah nomor 32492/2023 tanggal 17 November 2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TII-3);
4. Foto Copy surat keterangan pendaftaran tanah nomor 32493/2023 tanggal 17 November 2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TII-4);
5. Foto Copy surat keterangan pendaftaran tanah nomor 32494/2023 tanggal 17 November 2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TII-5);
6. Foto Copy surat keterangan pendaftaran tanah nomor 47874/2023 tanggal 20 November 2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TII-6);
7. Foto Copy pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan melalui Selebaran pada tanggal 23 Oktober 2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TII-7);
8. Foto Copy pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan melalui surat kabar harian Jambi independen pada tanggal 6 Oktober 2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TII-8);
9. Foto Copy surat pernyataan pembatalan lelang tanggal 21 November 2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TII-9);
10. Foto Copy risalah lelang nomor 1177/13/2023 tanggal 21 November 2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya serta diberi tanda (TII-10);

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat II bukti T-I.1 s/d T-I0 tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan memperlihatkan yang aslinya sehingga sah sebagaimana persyaratan dalam peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat I dan Tergugat II tidak menghadirkan saksi;

Halaman 28 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan Replik sedangkan Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 17 April 2024, yang untuk singkatnya dianggap telah termuat dalam uraian putusan ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 29 Mei 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan dan atau menanggukkan segala tindakan yang berupa Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Perantara Tergugat II pada tanggal 07 September 2023 serta membatalkan segala sesuatunya pada pelaksanaan lelang tersebut sampai ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan Hukum Tetap;

Menimbang, bahwa Penggugat telah memohon agar Majelis Hakim menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit verbaar bij voorraad);

Menimbang, bahwa dalam mengajukan permohonan putusan serta merta, harus dipenuhi syarat- syarat sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR / Pasal 190 ayat (1) RBg, yaitu:

- 1 Adanya akta otentik atau akta dibawah tangan yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti;
- 2 Adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde);
- 3 Adanya gugatan provisional yang terlebih dahulu telah dikabulkan; dan
- 4 Sengketa yang terjadi merupakan sengketa tentang mengenai hak kepemilikan (bezitsrecht).

Lebih lanjut, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uiboerbaard Bij Voorraad) dan Provisional (Sema No. 4/2001) jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang hal yang sama (Sema No. 3/2000), menentukan bahwa:

Halaman 29 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb

Disclaimer

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



“Pelaksanaan putusan serta merta hanya dapat dilakukan apabila adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi agar tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa tidak satupun persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR / Pasal 190 ayat (1) RBg dan Sema No. 4/2001 jo. Sema No. 3/2000 di atas terpenuhi dalam permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat.;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan keadaan hukum yang terungkap dipersidangan, maka Majelis Hakim memandang tidak ada urgensi dari tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat ini, karena Majelis juga tidak melihat sesuatu hal yang sifatnya mendesak, dan harus segera dilaksanakan, sehingga Majelis tidak memandang patut bahwa Tuntutan Provisi ini harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian tuntutan provisi dari Penggugat ini haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai materi pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang tertuang dalam surat jawabannya maupun Dupliknya sebagaimana terurai diatas dalam duduknya perkara;

1. EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS

Bahwa Dapat Tergugat I jelaskan bahwa asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus* merupakan perjanjian timbal balik antara Penggugat dengan Tergugat I dalam yang di tandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I menyebutkan hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh para pihak, dimana Pihak Penggugat berkewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya namun dalam kenyataannya Penggugat telah wanprestasi atas apa yang diperjanjikan.

Bahwa Atas kelalaian Penggugat dalam menjalankan kewajiban yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit sebagaimana Tergugat I telah sampaikan pada angka 1 sehingga Tergugat I melakukan Lelang Eksekusi melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jambi yang mana terhadap lelang atas objek sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan.



2. OBSCUUR LIBEL (GUGATAN TIDAK JELAS/KABUR)

Bahwa bukti gugatan Penggugat a quo merupakan gugatan yang tidak berdasar sehingga mengakibatkan gugatannya menjadi tidak jelas dan kabur dapat dilihat dalam gugatan Penggugat yang tidak jelas menguraikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I. Dalam gugatannya secara mengada-ada Penggugat mendalilkan Tergugat I melakukan perbuatan-perbuatan melawan hukum tanpa menyebutkan secara rinci perbuatan mana yang dimaksud;

Bahwa selain itu dalil-dalil petitum Penggugat I sama sekali tidak didukung oleh posita yang menjelaskan sehingga Penggugat memiliki dasar untuk mengajukan petitum dimaksud. Seperti Petitum ganti rugi dalam posita, Penggugat meminta ganti kerugian materil maupun immaterial terhadap Tergugat I namun tidak dijelaskan dan dibuktikan dalam gugatannya kerugian apa dan terhadap perbuatan yang mana yang dimaksud;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak memahami dan mencampur adukkan antara konsep perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi.

Bahwa sengketa antara Penggugat dengan Tergugat khususnya dalam hal ini Tergugat II tidak timbul karena adanya perbuatan melawan hukum, melainkan akibat adanya cedera janji/*wanprestasi* dari Penggugat kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk *in casu* Tergugat I.

3. PLURIUM LITIS CONSORTIUM (GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK)

Bahwa berkaitan dengan Perjanjian Kredit, Penggugat harus mengingat bahwa Perjanjian Kredit dibuat dalam Akta Notariil yaitu berdasarkan Perjanjian Membuka Kredit Investasi Nomor. 80 tanggal 19 Juli 2022 dibuat secara notaril oleh Syahrit Tanzil., S.H. M.kn Notaris di Kota Jambi Perjanjian Membuka Kredit Nomor. 78 tanggal 19 Agustus 2020 dibuat secara Notaril oleh Syahrit Tanzil., S.H. M.kn Notaris di Kota Jambi dan Perjanjian Kredit Nomor 9 tanggal 09 Januari 2017 beserta adendumnya yang tertuang dalam Perjanjian Tambahan Kredit (Suplesi Kredit) Nomor. 167 tanggal 29 Januari 2018 yang dibuat secara Notaril oleh Syahrit Tanzil., S.H. M.kn Notaris di Kota Jambi. Akta Notariil sendiri dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris maka sudah sepatutnya Notaris Syahrit Tanzil., S.H. M.kn ditarik menjadi pihak dalam perkara ini. Mengingat Notaris memiliki kualifikasi yang sangat menentukan mengenai isi dan pelaksanaan perjanjian kredit tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam faktanya Penggugat sama sekali tidak menarik Notaris Syahrit Tanzil., S.H. M.kn sebagai pihak dalam perkara mengakibatkan kemungkinan pemeriksaan perkara menjadi kurang terang dan tidak terarah. Bahwa alangkah baiknya apabila yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menetapkan agar Notaris turut ditarik menjadi pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg, terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kecuali mengenai wewenang hakim, tidak boleh diajukan atau dipertimbangkan sendiri melainkan harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dari uraian jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II Majelis Hakim memandang bahwa eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah mengenai gugatan Penggugat Exceptio Non Adimpleti Contractus, Gugatan Kabur/tidak jelas (*obscur libel*) dan Plurium Litis Consortium (gugatan Penggugat kurang pihak), Majelis Hakim berpendapat akan sangat terburu-buru untuk menyatakan bahwa gugatan tersebut Penggugat Exceptio Non Adimpleti Contractus, Gugatan Kabur/tidak jelas (*obscur libel*) dan Plurium Litis Consortium (gugatan Penggugat kurang pihak), Majelis Hakim tentunya harus memeriksa, meneliti, dan mempertimbangkan terlebih dahulu alat-alat bukti yang diajukan, yang mana hal tersebut sudah masuk dalam pembuktian terkait dengan materi pokok perkara, dengan demikian terkait Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat oleh karena keseluruhan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ternyata tidak beralasan maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa seluruh Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai lelang atas jaminan jaminan/agunan tanah dan bangunan 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1928/ Jelutung Atas nama NINING HERAWATI sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 29-01-2021, Nomor 00963/CPT/2021, luas tanah: 160 m² luas bangunan: 173 m², terletak di jl.Prof HMO Bafadal RT24 Kel.Cempaka Putih Kec. Jelutung Kota Jambi 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 391 /Pasir Panjang atas nama Raden Z Ansyori HT

Halaman 32 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 06-12-2014, Nomor 00345/PPJ/2014, luas tanah: 1.285 m² luas bangunan: 798 m², terletak di Jln AR M Saleh RT 07 Kel.Pasir Panjang Kec. Danau Teluk Kota Jambi 3. Sertifikat Hak Milik Nomor 774/ Teluk Kenali Atas nama Raden Zola Ansyori HT sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 07-11-2019, Nomor 00677/TLK/2019, luas tanah: 987 m² terletak di jln. Buluran Kel.Teluk Kenali Kec.Telanaipura Kota Jambi 4. Sertifikat Hak Milik Nomor 63 /Tunas Mudo atas nama Raden Z Ansyori HT sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 30-05-2008, Nomor 63/Tunas Mudo/2008, luas tanah: 1.341 m² luas bangunan: 168 m², terletak di jalan lintas jambi sengeti kel.Tunas Mudo Kec. Sekernan Kab.Muaro Jambi milik Penggugat yang dilakukan oleh KPKNL Jambi (Tergugat II) atas permohonan dari PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Jambi (Tergugat I) merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena akan melakukan penjualan tanah dan rumah milik Penggugat dengan cara akan mengajukan lelang melalui Pengadilan Negeri Jambi dan/atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jambi tanpa izin dari Penggugat sehingga merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I dalam Dupliknya pada pokoknya menyatakan Tergugat I memiliki hak untuk melakukan lelang atas obyek sengketa, karena tindakan Tergugat I telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut dibantah oleh para Tergugat maka berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 163 HIR/283 RBg, kepada Penggugat diwajibkan untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pihak Penggugat telah mengajukan permohonan untuk mendapatkan fasilitas kredit/pinjaman dari Pihak Tergugat I. Dan berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit Perseroan Terbatas P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi. Tertanggal tiga belas bulan Agustus dua ribu dua puluh (13-08-2020), Nomor: B.3135/KC-IV/ADK/08/2020. Tergugat I menyetujui Permohonan Penggugat tersebut dengan fasilitas kredit-kredit/pinjaman/Kredit modal kerja sebesar Rp 1.700.000.000,00 (Satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dalam bentuk R/C Max Tetap;

Halaman 33 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb

Disclaimer

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



2. Bahwa Pihak Penggugat telah mengajukan permohonan untuk mendapatkan fasilitas kredit/pinjaman dari Pihak Tergugat I. Dan berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit Perseroan Terbatas P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi. tanggal empat juli dua ribu dua puluh dua (04-07-2022), Nomor: B.10054/KC-IV/ADK/07/2022. Tergugat I menyetujui Permohonan Penggugat tersebut dengan fasilitas kredit-kredit/pinjaman/Kredit investasi sebesar Rp 1.300.000.000,00 (Satu milyar tiga ratus juta rupiah) dalam bentuk kredit maksimal (CO) Menurun; sehingga total Pinjaman Penggugat terhadap Tergugat I sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
3. Bahwa Penggugat dalam mendapatkan Fasilitas Kredit/Pinjaman dari Tergugat I dengan menjaminkan beberapa sertifikat hak milik tanah kepada Tergugat I yaitu :Rumah dan segala sesuatu yang berdiri diatasnya dengan bukti kepemilikan: 1.Sertifikat Hak Milik Nomor 1928/ Jelutung Atas nama NINING HERAWATI sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 29-01-2021, Nomor 00963/CPT/2021, luas tanah: 160 m² luas bangunan: 173 m², terletak di jl.Prof HMO Bafadal RT24 Kel.Cempaka Putih Kec. Jelutung Kota Jambi 2.Sertifikat Hak Milik Nomor 391 /Pasir Panjang atas nama Raden Z Ansyori HT sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 06-12-2014, Nomor 00345/PPJ/2014, luas tanah: 1.285 m² luas bangunan: 798 m², terletak di jln AR M Saleh RT 07 Kel.Pasir Panjang Kec. Danau Teluk Kota Jambi 3. Sertifikat Hak Milik Nomor 774/ Teluk Kenali Atas nama Raden Zola Ansyori HT sebgaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 07-11-2019, Nomor 00677/TLK/2019, luas tanah: 987 m² terletak di jln. Buluran Kel.Teluk Kenali Kec.Telanaipura Kota Jambi 4.Sertifikat Hak Milik Nomor 63 /Tunas Mudo atas nama Raden Z Ansyori HT sebgaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 30-05-2008, Nomor 63/Tunas Mudo/2008, luas tanah: 1.341 m² luas bangunan: 168 m², terletak di jalan lintas jambi sengeti kel.Tunas Mudo Kec. Sekernan Kab.Muaro Jambi;
4. Bahwa dana tersebut Penggugat gunakan untuk Tambahan Modal Kerja Usaha Bengkel, Karoseri Box dan jual beli truk bekas dan untuk Kredit Investasi Tempat usaha. Namun akibat Usaha yang ditekuni oleh Penggugat mengalami kemacetan sehingga mengakibatkan Pengembalian Fasilitas Kredit/ Pinjaman yang Penggugat Terima dari Tergugat I mengalami Kemacetan dalam hal pengembalian pinjaman pokok dan Bunga Pinjaman yang seharusnya di terima oleh Tergugat I dari Penggugat;

Halaman 34 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pada tanggal 3 November 2023 Penggugat menerima surat dari Tergugat I Nomor: B.7713-IV/KC/ADK/10/2022 Perihal: Pemberitahuan Lelang Anggunan yang isinya Merujuk Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jambi. No.S.1857/KNL.0401/2022 Tanggal 19-10-2022 Tergugat I dengan Perantara Tergugat II akan melaksanakan lelang kembali terhadap anggunan kredit Penggugat melalui aplikasi lelang E-Email (ALE);
6. Bahwa Pengumuman lelang akan dilaksanakan Pertama tanggal 23 Oktober 2023 selebaran dan pengumuman kedua akan di laksanakan dikantor Tergugat I pada tanggal 7 November 2023 dan pada saat lelang tersebut Sertifikat Hak Milik Nomor 1928/ Jelutung Atas nama NINING HERAWATI sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 29-01-2021, Nomor 00963/CPT/2021, luas tanah: 160 m² luas bangunan: 173 m² , terletak di jl.Prof HMO Bafadal RT24 Kel.Cempaka Putih Kec. Jelutung Kota Jambi yang telah laku terjual sedangkan ketiga Sertifikat Hak Milik lainnya tidak ada yang mengajukan penawaran;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat dan jawaban Para Tergugat ternyata yang menjadi persoalan adalah:

1. Apakah benar lelang yang dilakukan Tergugat II atas permintaan Tergugat I telah sesuai sebagaimana perjanjian kredit dimana jangka waktu kredit Penggugat yang belum memasuki batas akhir perjanjian ?
2. Apakah benar Tergugat I yang telah memberikan somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat atas kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran pinjaman sebelum melakukan permohonan lelang kepada Tergugat II sehingga perbuatan tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok permasalahan diatas oleh karena Penggugat dan Tergugat telah mengakui adanya Surat Penawaran Putusan Kredit Perseroan Terbatas P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi. Tertanggal tiga belas bulan Agustus dua ribu dua puluh (13-08-2020), Nomor: B.3135/KC-IV/ADK/08/2020. Tergugat I menyetujui Permohonan Penggugat tersebut dengan fasilitas kredit-kredit/pinjaman/Kredit modal kerja sebesar Rp 1.700.000.000,00 (Satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dalam bentuk *R/C Max Tetap* dan Surat Penawaran Putusan Kredit Perseroan Terbatas P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi. tanggal empat juli dua ribu dua puluh dua (04-07-

Halaman 35 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2022), Nomor: B.10054/KC-IV/ADK/07/2022. Tergugat I menyetujui Permohonan Penggugat tersebut dengan fasilitas kredit-kredit/pinjaman/Kredit investasi sebesar Rp 1.300.000.000,00 (Satu milyar tiga ratus juta rupiah) dalam bentuk kredit maksimal (CO) Menurun sehingga total Pinjaman Penggugat terhadap Tergugat I sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dengan jaminan/agunan berupa tanah dan bangunan sebagaimana 1.Sertifikat Hak Milik Nomor 1928/ Jelutung Atas nama **NINING HERAWATI** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 29-01-2021, Nomor 00963/CPT/2021, luas tanah: 160 m² luas bangunan: 173 m² terletak di jl.Prof HMO Bafadal RT24 Kel.Cempaka Putih Kec. Jelutung Kota Jambi 2.Sertifikat Hak Milik Nomor 391 /Pasir Panjang atas nama **Raden Z Ansyori HT** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 06-12-2014, Nomor 00345/PPJ/2014, luas tanah: 1.285 m² luas bangunan: 798 m², terletak di jln AR M Saleh RT 07 Kel.Pasir Panjang Kec. Danau Teluk Kota Jambi 3. Sertifikat Hak Milik Nomor 774/ Teluk Kenali Atas nama **Raden Zola Ansyori HT** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 07-11-2019, Nomor 00677/TLK/2019, luas tanah: 987 m² terletak di jln. Buluran Kel.Teluk Kenali Kec.Telanaipura Kota Jambi 4.Sertifikat Hak Milik Nomor 63 /Tunas Mudo atas nama **Raden Z Ansyori HT** sebgaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 30-05-2008, Nomor 63/Tunas Mudo/2008, luas tanah: 1.341 m² luas bangunan: 168 m², terletak di jalan lintas jambi sengeti kel.Tunas Mudo Kec. Sekernan Kab.Muaro Jambi maka menurut majelis hakim kepada Penggugat dengan Tergugat berlaku ketentuan pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "Perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";

Menimbang, bahwa yang dipermasalahkan Penggugat adalah mengenai lelang yang dilakukan Tergugat II atas permintaan Tergugat I telah sesuai sebagaimana perjanjian kredit dimana jangka waktu kredit Penggugat yang belum memasuki batas akhir perjanjian, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa objek jaminan/agunan berupa tanah dan bangunan sebagaimana 1.Sertifikat Hak Milik Nomor 1928/ Jelutung Atas nama **NINING HERAWATI** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 29-01-2021, Nomor 00963/CPT/2021, luas tanah: 160 m² luas bangunan: 173 m² terletak di jl.Prof HMO Bafadal RT24 Kel.Cempaka Putih Kec. Jelutung Kota Jambi (**telah laku terjual**). 2.Sertifikat Hak Milik Nomor 391 /Pasir Panjang atas nama **Raden Z Ansyori HT** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 06-12-2014, Nomor

Halaman 36 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00345/PPJ/2014, luas tanah: 1.285 m² luas bangunan: 798 m², terletak di Jln AR M Saleh RT 07 Kel.Pasir Panjang Kec. Danau Teluk Kota Jambi telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 304/2017 tanggal 13 Februari 2017 oleh Syahrit Tanzil, SH. M.Kn PPAT di Kota Jambi sebesar Rp 225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana bukti T-I.6 3. Sertifikat Hak Milik Nomor 774/ Teluk Kenali Atas nama **Raden Zola Ansyori HT** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 07-11-2019, Nomor 00677/TLK/2019, luas tanah: 987 m² terletak di Jln. Buluran Kel.Teluk Kenali Kec.Telanaipura Kota Jambi telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 05/2023 tanggal 6 Januari 2023 oleh Syahrit Tanzil, SH. M.Kn PPAT di Kota Jambi sebagaimana bukti T-I.8 4.Sertifikat Hak Milik Nomor 63 /Tunas Mudo atas nama **Raden Z Ansyori HT** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tgl 30-05-2008, Nomor 63/Tunas Mudo/2008, luas tanah: 1.341 m² luas bangunan: 168 m², terletak di jalan lintas jambi sengeti kel.Tunas Mudo Kec. Sekernan Kab.Muaro Jambi telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 38/2018 tanggal 5 Juli 2018 oleh Lukman, SH. M.Kn PPAT di Kabupaten Muaro Jambi sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana bukti T-I.5, sehingga terhadap persoalan ini Majelis Hakim berpegang pada ketentuan Undang-undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana dalam Pasal 6 Undang-undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan "Apabila Debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", sehingga lelang yang dilakukan Tergugat dengan bantuan Turut Tergugat adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan ke-2 (dua) gugatan Penggugat yang mendalilkan Tergugat I yang telah memberikan somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat atas kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran pinjaman sebelum melakukan permohonan lelang kepada Tergugat II sehingga perbuatan tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum,

Menimbang, bahwa berdasarkan permasalahan tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu, apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan penagihan utang kepada Penggugat untuk melakukan penyitaan atas obyek jaminan;

Halaman 37 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut*";

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut;

1. Adanya perbuatan yang melawan hukum;
2. Adanya kesalahan;
3. Adanya kerugian yang ditimbulkan;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa terhadap unsur melawan hukum ini dalam perkembangannya diartikan secara luas yang meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Melanggar undang-undang yang berlaku;
2. Melanggar hak orang lain;
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat;
4. Bertentangan dengan kesusilaan (moral), atau;
5. Bertentangan dengan kepatutan dan ketelitian serta sikap kehati-hatian yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat dan Tergugat senyatanya telah terjadi Penggugat dan Tergugat telah mengakui adanya Surat Penawaran Putusan Kredit Perseroan Terbatas P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi. Tertanggal tiga belas bulan Agustus dua ribu dua puluh (13-08-2020), Nomor: B.3135/KC-IV/ADK/08/2020. Tergugat I menyetujui Permohonan Penggugat tersebut dengan fasilitas kredit-kredit/pinjaman/Kredit modal kerja sebesar Rp 1.700.000.000,00 (Satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dalam bentuk *R/C Max Tetap* dan Surat Penawaran Putusan Kredit Perseroan Terbatas P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi. tanggal empat juli dua ribu dua puluh dua (04-07-2022), Nomor: B.10054/KC-IV/ADK/07/2022. Tergugat I menyetujui Permohonan Penggugat tersebut dengan fasilitas kredit-kredit/pinjaman/Kredit investasi sebesar Rp 1.300.000.000,00 (Satu milyar tiga ratus juta rupiah) dalam bentuk kredit maksimal (CO) Menurun sehingga total Pinjaman Penggugat terhadap Tergugat I sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) sebagaimana tertuang dalam bukti T-1.1 s/d T-1.4;

Halaman 38 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat mengakui telah tidak memenuhi kewajibannya sebagai kreditur akibat Usaha yang ditekuni oleh Penggugat mengalami kemacetan sehingga mengakibatkan Pengembalian Fasilitas Kredit/ Pinjaman yang Penggugat Terima dari Tergugat I mengalami Kemacetan dalam hal pengembalian pinjaman pokok dan Bunga Pinjaman yang seharusnya di terima oleh Tergugat I dari Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap perbuatan Penggugat yang tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian dengan Tergugat I selanjutnya Tergugat I telah melakukan peringatan/somasi kepada Pengugat sebagai berikut : surat peringatan I nomor B.551-E-KC-IV/ADK/04/2023 tanggal 30 April 2023, surat peringatan II nomor 4214-IV/KC/ADK/06/2023 tanggal 5 Juni 2023, surat peringatan III nomor 942.e-KC-IV/ADK/07/2023 tanggal 29 Juli 2023;

Menimbang, bahwa pada tanggal 3 November 2023 , Penggugat menerima surat dari Tergugat I Nomor: B.7713-IV/KC/ADK/10/2022 Prihal: Pemberitahuan Lelang Anggunan yang isinya Merujuk Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jambi. No.S.1857/KNL.0401/2022 Tanggal 19-10-2022 Tergugat I dengan Perantara Tergugat II akan melaksanakan lelang kembali terhadap anggunan kredit Penggugat **melalui aplikasi lelang E-Email (ALE)** berupa agunan/jaminan rumah dan tanah :

Menimbang, bahwa Pengumuman lelang akan dilaksanakan Pertama tanggal 23 Oktober 2023 selebaran dan pengumuman kedua akan dilaksanakan dikantor Tergugat I pada tanggal 7 November 2023 hal mana bertentangan dengan Perjanjian Penggugat dan Tergugat I yang belum memasuki batas akhir perjanjian. Perjanjian ini dilangsungkan untuk jangka waktu 60 (enam puluh Bulan) Terhitung mulai tanggal sembilanbelas juli duaribu duapuluh dua (19-07-2022) dan berakhir pada tanggal sembilanbelas juli duaribu duapuluh tujuh (19-07-2027);

Menimbang, bahwa apabila Tergugat II tetap melakukan pelelang atas Anggunan kredit Pengguga. atas permintaan Tergugat I pada tanggal 7 November 2023, maka akan menimbulkan Kerugian yang Besar bagi Penggugat yaitu kerugian Materil sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) sesuai *appraisal* Nilai anggunan Penggugat. sementara hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) sehingga Penggugat akan mengalami kerugian sebesar RP. Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) untuk itu sudah seharusnya Tergugat I, dan

Halaman 39 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II menunda pelaksanaan lelang kedua pada tanggal 7 November 2023 sebab dikhawatirkan harga jual lelang dibawah harga pasaran;

Menimbang, bahwa Penggugat berharap kepada Tergugat I agar memberikan waktu yang cukup bagi Penggugat untuk melunasi Kredit/Pinjaman atau menjual sendiri atas Anggungan Kredit/Pinjaman Penggugat sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan bagaimana pun Kewajiban/ hutang Penggugat kepada Tergugat I akan Penggugat lunasi dengan cara membayar/melunasi Kredit/Pinjaman atau menjual sendiri atas Anggungan Kredit/Pinjaman Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat sangat keberatan dan merasa sangat dirugikan dikarenakan Tergugat akan melakukan penjualan tanah dan rumah milik Penggugat dengan cara akan mengajukan lelang melalui Pengadilan Negeri Jambi dan/atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jambi tanpa izin dari Penggugat sehingga Penggugat memohon untuk menanggukhan segala tindakan yang berupa Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Perantara Tergugat II pada tanggal 07 September 2023 serta membatalkan segala sesuatunya pada pelaksanaan lelang tersebut sampai ada Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam Dupliknya menanggapi Penggugat seharusnya sadar dan paham bahwa obyek sengketa telah dijadikan jaminan untuk pelunasan hutang Penggugat yang sewaktu-waktu dapat dilelang apabila Penggugat wanprestasi hingga saat ini Penggugat tidak dapat melunasi hutang kepada Tergugat I (wanprestasi), dengan tunggakan hutang sesuai Perincian Hutang/Jumlah Kewajiban Debitur Yang Harus Dipenuhi an. Mailisa tanggal 27 Maret 2024 sebagai berikut :

Kredit KI No rekening 0020-01-037818-10-9

- Tunggakan pokok	Rp. 1.300.000.000,00
- Denda, Bunga & Biaya Lain	Rp. 87.282.068,00+
- Total Kewajiban	Rp. 1.387.282.068,00

Kredit KMK No rekening 0020-01-501976-15-4

- Tunggakan pokok	Rp. 927.282.569,00
- Denda, Bunga & Biaya Lain	Rp. 82.658.584,00+
Total Kewajiban	Rp. 1.009.941.153,00

Kredit KMK No rekening 0020-01-501778-15-8

- Tunggakan pokok	Rp. 742.995.000,00
-------------------	--------------------

Halaman 40 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Denda, Bunga & Biaya Lain Rp. 167.915.393,00+

Total Kewajiban Rp. 910.910.393,00

Total Kewajiban adalah sebesar Rp 2.408.133.614,00 (dua milyar empat ratus delapan juta seratus tiga puluh tiga ribu enam ratus empat belas rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji/wanprestasi, 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;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan wanprestasi Penggugat tersebut di atas, Tergugat I tidak serta merta melaksanakan hak Tergugat I untuk menjual atau melelang agunan;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Tergugat I masih memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana Surat Peringatan yaitu sebagai berikut :

- Surat Peringatan I Nomor. B. 551-E-KC-IV/ADK/04/2023 tanggal 30 April 2023,
- Surat Peringatan II Nomor. 4214/IV/KC/ADK/06/23 tanggal 5 Juni 2023
- Surat Peringatan III Nomor. 942.e-KC-IV/ADK/07/2023 tanggal 29 Juli 2023.

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat telah diberi kesempatan untuk menyelesaikan tunggakan hutangnya kepada Tergugat I, namun Penggugat tetap tidak memiliki itikad baik menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat lah yang telah melakukan wanprestasi atas kesepakatan yang dibuat bersama-sama dengan Tergugat I, dan tidak memiliki itikad baik untuk membayar kewajiban Penggugat sesuai dengan kesepakatan (Akta Perjanjian Kredit) dan kesempatan yang diberikan (Surat Peringatan);

Menimbang, bahwa Penggugat secara sadar dan sukarela dalam melakukan perbuatan hukum, mengikatkan diri melalui perjanjian kredit, dan menyerahkan agunan tambahan dengan kesediaanya untuk dbebankan hak tanggungan guna menjamin pelunasan kreditnya

Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut, apa yang didalilkan

Halaman 41 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat pada positanya adalah sepenuhnya mengada – ada, mengingat Tergugat I hanya melaksanakan konsekuensi dari perbuatan Penggugat yang melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang telah ditandatangani para pihak.

Menimbang, bahwa mengingat dana yang dipergunakan oleh Penggugat merupakan dana masyarakat yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Tergugat I menuntut pelunasan hutang tersebut dari lelang eksekusi hak tanggungan terhadap agunan kredit;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Tergugat I memiliki hak untuk melakukan lelang atas obyek sengketa, karena tindakan Tergugat I telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam rangka melaksanakan hak Tergugat I tersebut, Tergugat I masih beritikad baik dengan menyampaikan pemberitahuan kepada Penggugat sebagai debitur, sesuai Surat Pemberitahuan Lelang Agunan Kredit No. 9174-IV/KC/ADK/12/2023 Tanggal 5 Desember 2023 Adapun pelaksanaan lelang atas Objek Sengketa dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang (KPKNL) Jambi secara tertutup (closed bidding) dengan mengakses url www.lelang.go.id. serta telah ditayangkan melalui Aplikasi lelang di internet pada situs <http://www.lelang.go.id>.

Menimbang, bahwa Tergugat I telah memberikan kesempatan kepada penggugat guna menyelesaikan kewajiban penggugat dengan salah satu caranya yaitu melalui penjualan objek jaminan kredit yang dilaksanakan sendiri oleh penggugat, namun hingga pelaksanaan lelang dilangsungkan tidak ada itikad baik dari penggugat guna menyelesaikan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I.

Menimbang, bahwa Pemegang Hak Tanggungan berwenang penuh untuk menentukan Objek Hak Tanggungan tersebut, termasuk untuk menjual dan menentukan harga limit tanpa harus dengan persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik barang jaminan. Meskipun Penggugat secara Yuridis masih tercatat sebagai pemilik barang Objek Hak Tanggungan, namun sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan dimana Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan, untuk menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian untuk memenuhi atau melunasi hutang Debitur kepada Kreditur;

Halaman 42 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa rangkaian peristiwa hukum tersebut di atas, jelas dan tegas Tergugat I telah melakukan segala tindakannya sebagai kreditur sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik dan Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.

Menimbang, bahwa selama persidangan berlangsung ternyata Penggugat tidak ada melampirkan bukti-bukti surat maupun saksi-saksi dengan demikian menurut Majelis Hakim Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II telah dapat membuktikan dalil sanggahannya dan oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka terhadap petitum angka 2 dari gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan Penggugat ditolak, maka terhadap petitum gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 192 RBg, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat tersebut;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.299.000,00 (dua ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi pada hari Rabu tanggal 10 Juli 2024 oleh kami Dominggus Silaban, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Otto Edwin S.H.M.H, dan Dini Nusrotudinyah Arifin, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota.

Halaman 43 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jmb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri oleh H.Aristo Mubarak, S H.M.H sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Rabu tanggal 10 Juli 2024.

Hakim Anggota,

DTO

Otto Edwin S.H.M.H

DTO

Dini Nusrotudiniyah Arifin, S.H.

Panitera Pengganti;

Hakim Ketua,

DTO

Dominggus Silaban, S.H., M.H.

DTO

H.Aristo Mubarak, S H.M.H

Perincian Biaya

- Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
- Biaya Pemberkasan / ATK	Rp. 75.000,00
- Biaya Panggilan	Rp 144.000,00
- PNBP Panggilan ke 1	Rp. 30.000,00
- Materai/Penetapan/Pencabutan	Rp. 10.000,00
- Redaksi Putusan	Rp. <u>10.000,00 +</u>
Jumlah	Rp 299.000,00

(dua ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);