



PUTUSAN
Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mataram yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Nirwana Rayan Utama, berkedudukan di Dusun Belanting, RT. 001, RW. 000, Belanting, Sambelia, Kabupaten Lombok Timur, Nusa Tenggara Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Hulain, S.H., M.H. beralamat di Jalan Mawar No. 7, Komplek Rumah Sehat, Lingkungan Kampung Baru, Kelurahan Majidi, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur, NTB berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 November 2023 yang didaftar diKepaniteraan Pengadilan Ngeri Mataram tanggal 27 Nivember 2023 dengan No Register 1077/SK.PDT/2023/PN Mtr sebagai **Penggugat I**;

Lawan:

1. **PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk Regional Commercial & Retail Productive Remedial & Recovery 08**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada No. 30, Dauh Puri Kaja, Denpasar Utara, Kota Denpasar, Bali , sebagai **Tergugat I**;

2. **PT. Bank Negara Indonesia (persero) Cabang Mataram**, bertempat tinggal di Jalan Langko No. 64, Dasan Agung Baru, Dasan Agung Baru, Selaprang, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat , sebagai **Tergugat II**;

tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada 1. I.G A Ika Kesuma Wardani ,2. Adrian Surya Putra, 3. Susi Sofia Surfriana Simbolon, 4. Maretha Dwi Utami, 5 Iwan Saal, masing masing sebagai Pegawai PT Bank Negera Indonesia (Persero) Tbk baik bersama sama maupun sendiri sendiri bertindak untuk atas nama Pemberi Kuasa sebagai Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada hari Kamis tanggal 21

Halaman 1 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Desember 2023 Register Nomor 291/SK.Pdt/2024/PN
MTR

3. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (kpknl) Mataram,**
bertempat tinggal di Jalan Pendidikan No. 24 Mataram,
Dasan Agung Baru, Selaprang, Kota Mataram, Nusa
Tenggara Barat, memberikan kuasa kepada, 1.
Kurniawan Catur Andrianto, SH.M.Kn, 2.
SoeparjantomSH.M.Ec.Dev, 3. I Komang Eka Diana,
SH., 4. Ari Susanto,SH., 5. Danu Umbara , SE.MH., 6.
Siska Jayanti, SH., 7. Nur Fallah Al Amin S.SM.,
Kesemuanya adalah Pegawai KPKNL yang khusus
menghadap di muka persidangan di Pengadilan Negeri
Mataram dalam perkara Nomor. 277/Pdt.G/2023/
PN.Mtr sesuai dengan surat kuasa khusus yang
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Mataram pada hari Kamis, tanggal 21 Desember 2023
Register Nomor 129/Pdt.SK/2024/PN MTR disebut
sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18
November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Mataram pada tanggal 29 November 2023 dalam Register Nomor
277/Pdt.G/2023/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Klien kami telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat II
sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar rupiah) berdasarkan Perjanjian
Kredit Nomor : 2013.MTC.146 tanggal 11 Desember 2013 dan Fasilitas
Kredit sebesar Rp. 420.000.000,- (empat ratus dua puluh juta rupiah)
berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 2013.MTC.147 tanggal 11
Desember 2013, sehingga dengan demikian jumlah fasilitas kredit yang
diterima oleh Klien kami berdasarkan Somasi Tergugat I tanggal 11
November 2022 dengan Nomor : W08/5/3.1/2600, yaitu sebesar Rp.
3.920.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah);

Halaman 2 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

Paraf	KM	A1	A2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa untuk mendapatkan fasilitas kredit sebagaimana pada posita nomor 1 tersebut diatas, maka Penggugat diharuskan untuk menyerahkan jaminan yang terdiri dari :

- Bangunan Toko sebanyak 4 (empat) lokal dan 1 (satu) unit Rumah Tempat Tinggal yang berdiri diatas tanah pekarangan seluas : 661 M², tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. : 74/Pringgabaya tanggal 16 Juni 1981 atas nama NIRWANA RAYAN UTAMA, terletak di Jalan Raya Labuhan Lombok, Desa Pringgabaya, Kecamatan Pringgabaya, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat dengan nilai jaminan atau pengikatan sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) dan harga jual atau harga pasaran terkini sekitar 3.000.000.000,- (tiga milyar), akan tetapi mau dilelang oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I dan/atau Tergugat II dengan harga atau nilai limit seharga Rp. 1.815.818.500,- (satu milyar delapan ratus lima belas juta delapan ratus delapan belas ribu lima ratus rupiah). Adapun batas-batas dari Obyek Jaminan ini, yaitu sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah dan pekarangan Pak Wayan;-
- Sebelah Selatan : Rumah dan pekarangan Haji Ahyar;-
- Sebelah Timur : Rumah dan pekarangan Pak Wayan;-
- Sebelah Barat : Jalan;- -

Selanjutnya disebut sebagai : Obyek Sengketa 2.1.-

2.2. Ruko dan Rumah Tinggal yang berdiri diatas tanah pekarangan seluas : 271 M², tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. : 485/Belanting tanggal 22 April 1998 atas nama NIRWANA RAYAN UTAMA, terletak di Jalan Raya Obel-Obel Desa Belanting, Kecamatan Sambelia, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan nilai jaminan atau pengikatan sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan harga jual atau harga pasaran terkini sekitar 2.000.000.000,- (dua milyar) akan tetapi mau dilelang oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I dan/atau Tergugat II dengan harga atau nilai limit seharga Rp. 543.222.000,- (lima ratus empat puluh tiga juta dua ratus dua puluh dua ribu rupiah). Adapun batas-batas dari Obyek Jaminan ini, yaitu sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Selatan : Rumah Saniah;

Halaman 3 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

Paraf	KM	A1	A2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Gang;
- Sebelah Barat : Masjid;

Selanjutnya disebut sebagai : Obyek Sengketa 2.2.

2.3. Tanah Pertanian seluas : 5.978 M², tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. : 879/Belanting tanggal 10 November 2003 atas nama NIRWANA RAYAN UTAMA, terletak di Jalan Dusun Urat Malang, RT Tumpang Sari, Desa Belanting, Kecamatan Sambelia, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan nilai jaminan atau pengikatan sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan harga jual atau harga pasaran terkini sekitar Rp. 1.494.500.000,- (satu milyar empat ratus Sembilan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), akan tetapi mau dilelang oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I dan/atau Tergugat II dengan harga atau nilai limit sebesar Rp. 519.467.000,- (lima ratus Sembilan belas juta empat ratus enam puluh tujuh ribu rupiah). Adapun batas-batas dari Obyek Jaminan ini, yaitu sebagai berikut : -

- Sebelah Utara : Tanah Yek Sahil;
- Sebelah Selatan : Parit;
- Sebelah Timur : Parit;
- Sebelah Barat : Jalan;

Selanjutnya disebut sebagai : Obyek Sengketa 2.3.

2.4. Tanah Pertanian seluas : 2.701 M², tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. : 1113/Belanting tanggal 30 November 2012 atas nama NIRWANA RAYAN UTAMA, terletak di Jalan Dusun Urat Malang, RT Tumpang Sari, Desa Belanting, Kecamatan Sambelia, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan nilai jaminan atau pengikatan sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan harga jual atau harga pasaran terkini sekitar Rp. 675.250.000,- (enam ratus tujuh puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), akan tetapi mau dilelang oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I dan/atau Tergugat II dengan harga atau nilai limit sebesar Rp. 206.626.500,- (dua ratus enam juta enam ratus dua puluh enam lima ratus empat ratus enam puluh tujuh ribu rupiah). Adapun batas-batas dari Obyek Jaminan ini, yaitu sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pekarangan Inaq Pesah;-

Halaman 4 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Pekarangan Inaq Rugah dan Kebun Amaq Kenim;-
- Sebelah Timur : Parit;-
- Sebelah Barat : Jalan;-

Selanjutnya disebut sebagai : Obyek Sengketa 2.4.- -

2.5 Tanah Pertanian seluas : 2.590 M², tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. : 1115/Belanting tanggal 21 November 2012 atas nama NIRWANA RAYAN UTAMA, terletak di Jalan Dusun Urat Malang, RT Tumpang Sari, Desa Belanting, Kecamatan Sambelia, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan nilai jaminan atau pengikatan sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan harga jual atau harga pasaran terkini sekitar Rp. 647.500.000,- (enam ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), akan tetapi mau dilelang oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I dan/atau Tergugat II dengan harga atau nilai limit sebesar Rp. 242.165.000,- (dua ratus empat puluh dua juta serratus enam puluh lima ribu rupiah). Adapun batas-batas dari Obyek Jaminan ini, yaitu sebagai berikut : -

- Sebelah Utara : Tanah NIRWANA RAYAN UTAMA;-
- Sebelah Selatan : Pekarangan Inaq Pesah;-
- Sebelah Timur : Rumah Dinas Balai Pengairan;-
- Sebelah Barat : Jalan.-

Selanjutnya disebut sebagai : Obyek Sengketa 2.5.-

2.6 Tanah Pertanian seluas : 7.220 M², tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. : 451/Belanting tanggal 30 Agustus 1996 atas nama KAMARUDIN, terletak di Jalan Dusun Idik Empas, Desa Belanting, Kecamatan Sambelia, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan nilai jaminan atau nilai pengikatan sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan harga pasaran terkini sekitar Rp. 1.263.500.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah), akan tetapi mau dilelang oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I dan/atau Tergugat II dengan harga lelang atau nilai limit seharga Rp. 342.390.000,- (dua ratus empat puluh dua juta serratus enam puluh lima ribu rupiah). Adapun batas-batas dari Obyek Jaminan ini, yaitu sebagai berikut : -

- Sebelah Utara : Ladang Riwalan dan Ladang H. Sukur;-

Halaman 5 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

Paraf	KM	A1	A2



- Sebelah Selatan : Ladang Sahrudin;-
- Sebelah Timur : Hutan;-
- Sebelah Barat : Telabah.-

Selanjutnya disebut sebagai : Obyek Sengketa 2.6.-

3.7 Tanah Pertanian seluas : 4.509 M², tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. : 08/Dara Kunci tanggal 21 Mei 2018 atas nama NURBAIDURI, terletak di Jalan Raya Obel-Obel, Desa Dara Kunci, Kecamatan Sambelia, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang tidak termasuk dalam Perjanjian Kredit atau tidak masuk sebagai jaminan pokok pinjaman, namun Sertifikatnya juga dikuasai oleh Tergugat II dan/atau oleh Tergugat I dan direncanakan mau dilelang dengan nilai limit seharga Rp. 375.715.500,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus lima belas ribu lima ratus rupiah). Adapun batas-batas dari Obyek Jaminan ini, yaitu sebagai berikut : -

- Sebelah Utara : Jalan;-
- Sebelah Selatan : Ladang H. Sarifudin dan Haji Kasim;-
- Sebelah Timur : Sawah Pak Iswandi;-
- Sebelah Barat : Sawah Amaq Sarah.-

Selanjutnya disebut sebagai : Obyek Sengketa 2.7.-

3. Bahwa sebagai tindaklanjut dari fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat II kepada Penggugat, maka selanjutnya dituangkan dalam suatu Perjanjian Kredit Nomor : 2013.MTC.146 tanggal 11 Desember 2013 dan Perjanjian Kredit Nomor : 2013.MTC.147 yang merupakan satu kesatuan dengan "Lampiran Pasal 16 ayat (2) PK No.2013.MTA.009 Tgl 28-01-2013 Jo. PPPK No. (1) 2013.MTA.009 & PK No. 2013.MTC yang menerangkan nilai pengikatan dan taksiran harga dari Obyek Jaminan Tergugat yang mau dilelang oleh Tergugat III atas permintaan dari Tergugat I dan/atau Tergugat II. Adapun nilai pengikatan dan taksiran harga dari semua Obyek yang mau dilelang tersebut, yaitu sebagai berikut : -

3. 1. **Obyek Sengketa 2.1 (Toko 4 lokal dan 1 unit Rumah Tempat Tinggal)**, yang berdiri diatas tanah pekarangan seluas : 661 M², SHM No. : 74/Pringgabaya tanggal 16 Juni 1981 atas nama NIRWANA RAYAN UTAMA ditaksir oleh Tergugat II pada tahun 2013 dengan harga Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 1.600.000.000,-(satu milyar

Halaman 6 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

Paraf	KM	A1	A2



enam ratus juta rupiah) dan harga pasaran terkini sekitar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) yang kemudian mau dilelang dengan harga yang tidak wajar sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yaitu dengan harga lelang paling rendah atau nilai limit seharga Rp. 1.815.818.500,- (satu milyar delapan ratus lima belas juta delapan ratus delapan belas ribu lima ratus rupiah), sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 3.000.000.000 - 1.815.818.500 = Rp. 1.184.181.500,- (satu milyar seratus delapan puluh empat juta delapan ratus delapan belas ribu lima ratus rupiah);-

3. 2. **Obyek Sengketa 2.2. (Ruko dan Rumah Tinggal)**, yang berdiri diatas tanah pekarangan seluas : 271 M², SHM No. : 485/Belanting tanggal 22 April 1998 atas nama NIRWANA RAYAN UTAMA. Ditaksir oleh Tergugat II pada tahun 2013 dengan harga Rp. 81.300.000,- (delapan puluh satu juta tiga ratus ribu rupiah), dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah) dan harga pasaran terkini sekitar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar) yang kemudian mau dilelang dengan harga yang tidak wajar sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yaitu dengan harga lelang paling rendah atau nilai limit seharga Rp. 543.222.000,- (lima ratus empat puluh tiga juta dua ratus dua puluh dua ribu rupiah), sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 2.000.000.000 – 543.222.000 = Rp. 1.456.778.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);
3. 3. **Obyek Sengketa 2.3 (Tanah Pertanian seluas : 5.978 M²)**, SHM No. : 879/Belanting tanggal 10 November 2003 atas nama NIRWANA RAYAN UTAMA. Ditaksir oleh Tergugat II pada tahun 2013 dengan harga Rp. 896.700.000,- (delapan ratus Sembilan puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah), dengan nilai jaminan atau pengikatan sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan harga jual atau harga pasaran terkini sekitar Rp. 896.700.000,- (delapan ratus Sembilan puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah), yang kemudian mau dilelang dengan harga yang tidak wajar sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yaitu dengan harga lelang paling rendah atau nilai limit seharga Rp. 519.467.000,- (lima ratus Sembilan belas juta empat ratus enam

Halaman 7 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



puluh tujuh ribu rupiah), sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 896.700.000 – 519.467.000 = Rp. 377.233.000,- (tiga ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);-

3. 4. Obyek Sengketa 2.4 (Tanah Pertanian seluas : 2.701 M²), SHM

No. : 1113/Belanting tanggal 30 November 2012 atas nama NIRWANA RAYAN UTAMA. Ditaksir oleh Tergugat II pada tahun 2013 dengan harga Rp. 405.000.000,- (empat ratus lima juta rupiah), dengan nilai jaminan atau pengikatan sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan harga jual atau harga pasaran terkini sekitar Rp. 675.250.000,- (enam ratus tujuh puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), yang kemudian mau dilelang dengan harga yang tidak wajar sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yaitu dengan harga lelang paling rendah atau nilai limit seharga Rp. 206.626.500,- (dua ratus enam juta enam ratus dua puluh enam ribu lima ratus rupiah), sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 675.250.000 – 206.626.500 = Rp. 468.623.500,- (empat ratus enam puluh delapan enam ratus dua puluh tiga ribu lima ratus rupiah);--

3. 5. Obyek Sengketa 2.5 (Tanah Pertanian seluas : 2.590 M²), SHM

No. : 1115/Belanting tanggal 21 November 2012 atas nama NIRWANA RAYAN UTAMA. Ditaksir oleh Tergugat II pada tahun 2013 dengan harga Rp. 388.500.000,- (tiga ratus delapan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), dengan nilai jaminan atau pengikatan sebesar Rp. 350.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan harga jual atau harga pasaran terkini sekitar Rp. 647.500.000,- (enam ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang kemudian mau dilelang dengan harga yang tidak wajar sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yaitu dengan harga lelang paling rendah atau nilai limit seharga Rp. 206.626.500,- (dua ratus enam juta enam ratus dua puluh enam ribu lima ratus rupiah), sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 647.500.000 – 242.165.000 = Rp. 405.335.500,- (empat ratus lima juta tiga ratus tiga puluh lima ribu lima ratus rupiah);-

3. 6. Obyek Sengketa 2.6 (Tanah Pertanian seluas : 7.220 M²), SHM

No. : 451/Belanting tanggal 30 Agustus 1996 atas nama KAMARUDIN. Ditaksir oleh Tergugat II pada tahun 2013 dengan harga Rp. 1.083.000.000,- (satu milyar delapan puluh tiga juta

Halaman 8 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



rupiah), dengan nilai jaminan atau pengikatan sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan harga jual atau harga pasaran terkini sekitar Rp. 1.444.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh empat juta rupiah), yang kemudian mau dilelang dengan harga yang tidak wajar sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yaitu dengan harga lelang paling rendah atau nilai limit seharga Rp. 342.390.000,- (tiga ratus empat puluh dua juta tiga ratus sembilan puluh ribu s rupiah), sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 1.444.000.000 – 342.390.000 = Rp. 1.101.610.000,- (satu milyar seratus satu juta enam ratus sepuluh ribu rupiah);-

3. 7. **Obyek Sengketa 2.7 (Tanah Pertanian seluas : 4.509 M²), SHM No. : 08/Dara Kunci tanggal 21 Mei 2018 atas nama NURBAIDURI** yang tidak termasuk di dalam Perjanjian Kredit sebagai bagian dari jaminan, akan tetapi dalam Surat Pemberitahuan Lelang tercantum sebagai Obyek Lelang dengan nilai limit lelang seharga Rp. 375.715.500,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus lima belas ribu lima ratus rupiah);-
4. Bahwa fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat sudah ditetapkan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan atau 1 (satu) tahun yang mulai berlaku sejak tanggal 12 Desember 2013 sampai dengan tanggal 11 Desember 2014 yang mengandung pengertian bahwa fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat harus lunas untuk paling lambat tanggal 11 Desember 2014;
5. Bahwa sebagai tindaklanjut dari Perjanjian Kredit yang ditanda tangani oleh Penggugat tersebut, maka Perjanjian Kredit tersebut harus ditindaklanjuti dengan penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang kemudian dijadikan sebagai dasar dan legalitas untuk mengajukan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Timur;-
6. Bahwa sejak fasilitas kredit tersebut Penggugat dapatkan dari Tergugat II, maka sejak itulah usaha Penggugat semakin maju dan berkembang, sehingga semua kewajiban Penggugat untuk membayar angsuran dan/atau bunga pinjaman berjalan dengan lancar hingga akhir tahun 2017, namun usaha Penggugat mulai mengalami penurunan omzet atau penurunan pendapatan sejak awal tahun 2018 hingga pertengahan 2018, sehingga berdampak terhadap terganggunya kewajiban Penggugat untuk

Halaman 9 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

Paraf	KM	A1	A2



membayar angsuran kredit dan/atau membayar bunga pinjaman, namun walau demikian Penggugat tetap menunjukkan itikad baik Penggugat untuk melakukan pembayaran sesuai dengan kemampuan Penggugat dalam setiap bulannya;

7. Bahwa ternyata kesulitan pertama yang Penggugat alami sebagaimana pada posita nomor 6 tersebut, ternyata Penggugat kembali mendapat musibah yang sangat besar yaitu bencana alam berupa Gempa Bumi yang mengguncang dan meluluhlantahkan Lombok Timur bagian utara dimana Penggugat bertempat tinggal dan menjalankan usahanya, yang akibatnya hampir semua barang dagangan toko tidak terurus alias lenyap dan/atau hilang karena konsentrasi untuk menyelamatkan diri dan keluarga Penggugat di pengungsian, akibatnya Penggugat tentu tidak bisa memenuhi kewajiban Penggugat kepada Tergugat II dan/atau Tergugat I, karena semua uang yang ada baik tersimpan di dompet dan bank hanya untuk bisa bertahan hidup selama dalam kurun waktu 2 (dua) tahun berjalan, yaitu pertengahan 2018 hingga 2019;-
8. Paska redanya Gempa Bumi yang meluluhlantahkan pulau Lombok, ternyata Indonesia dilanda musibah Covid 19 pada sekitar bulan maret 2020 yang menyebar di seluruh wilayah Indonesia, sehingga dengan kejadian Covid-19 tersebut berdampak terhadap krisis ekonomi yang sangat parah dan berdampak terhadap kemampuan semua nasabah untuk membayar angsuran kreditnya di perbankan maupun pada finance, sehingga atas kejadian tersebut pemerintah mengeluarkan kebijakan untuk memberikan keringanan kepada para pelaku UMKM yang berhutang di bank atau Lembaga pembiayaan untuk menunda pembayaran angsuran yang juga dialami oleh Penggugat;-
9. Bahwa dengan adanya kebijakan pemerintah yang menetapkan Covid-19 telah berakhir pada tanggal 21 Juni 2023 berdasarkan Keputusan Presiden No. 17 Tahun 2023 Tentang Penetapan Berakhinya Status Pandemi Coronavirus Disease 2019 (Covid-19) di Indonesia sudah memberikan angin segar untuk peningkatan perekonomian nasional dan daerah serta berakhirnya krisis ekonomi, sehingga semua pelaku usaha UMKM dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kreditnya yang sempat tertunggak selama gempa bumi dan Covid-19 berlangsung, namun sampai gugatan ini diajukan kondisi perekonomian nasional dan daerah masih sangat terpuruk, sehingga Penggugat masih belum bisa secara optimal untuk memenuhi kewajiban Penggugat untuk membayar angsuran

Halaman 10 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



- kredit atau pinjaman kepada Tergugat II, namun walau demikian Penggugat tetap menunjukkan itikad baik Penggugat untuk membayar angsuran kredit dan/atau bunga pinjaman sesuai dengan kemampuan Penggugat dalam setiap bulannya;-
10. Bahwa walau kondisi perekonomian nasional dan daerah masih dalam skala terpuruk atau masih mengalami krisis, namun Penggugat tetap mempunyai itikad baik untuk bisa mengurangi jumlah hutang Penggugat dengan mengajukan permohonan kepauoda Tergugat II agar diberikan kebijakan untuk memecah sertifikat **Obyek Sengketa 2.1**, yang berdiri diatas tanah pekarangan seluas : 661 M², SHM No. : 74/Pringgabaya karena sudah ada pembeli yang senantiasa siap untuk membeli 1 (satu) unit toko dan Rumah Tinggal tersebut dengan syarat SHM harus dilakukan pemecahan, namun permohonan itikad baik Penggugat untuk mengurangi hutang tersebut tidak ditanggapi positif oleh Tergugat II dan/atau Tergugat I;
11. Bahwa begitu juga halnya dengan **Obyek Sengketa 2.7** yang pada dasarnya tidak masuk sebagai bagian dari jaminan atas hutang Penggugat, namun demi untuk menunjukkan itikad baik Penggugat agar bisa mengurangi jumlah hutang Penggugat, maka Penggugat mengajukan permohonan kepada Tergugat II dan/atau Tergugat I, bahwa **Obyek Sengketa 2.7** ada pihak ketiga yang mau beli dengan harga Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) yang kemudian Penggugat bulatkan menjadi Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang Penggugat tambahkan dari uang hasil tabungan Penggugat, namun semua tawaran Penggugat tersebut selalu ditolak oleh Tergugat II dan/atau Tergugat I;
12. Bahwa walau Penggugat telah menunjukkan itikad baik Penggugat untuk melakukan pembayaran angsuran kredit dan/atau membayar bunga dan dengan mencari pihak ketiga sebagai pembeli atas dua obyek lelang sebagaimana disebutkan pada posita nomor 10 dan 11 tersebut agar hutang Penggugat bisa berkurang sambil menunggu calon pembeli lainnya, namun ternyata itikad baik Penggugat tersebut tidak dinilai sebagai upaya membantu Tergugat I dan Tergugat II untuk mengurangi kredit macet, namun justru Tergugat I dan Tergugat II meminta Tergugat III untuk melaksanakan lelang terhadap semua jaminan Penggugat dengan mengikibiri itikad baik dari Penggugat tersebut, sehingga tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang meminta bantuan Tergugat III untuk melelang

Halaman 11 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

Paraf	KM	A1	A2



jaminan Penggugat disaat-saat Penggugat menunjukkan itikad baik Penggugat, merupakan perbuatan yang tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;-

13. Bahwa jika merujuk pada Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat II, maka Penggugat diberikan waktu selama 1 (satu) tahun untuk mengembalikan dan/atau untuk melunasi hutang Penggugat dan jika dalam waktu 1 (satu) tahun tersebut belum bisa dilunasi oleh Penggugat, maka Perjanjian Kredit tersebut beserta turunannya seperti Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) seharusnya diperbaharui mengikuti Perjanjian Kredit, namun faktanya walau batas waktu penyelesaian atau pelunasan kredit dari Penggugat sudah berakhir pada tanggal 11 Desember 2014, namun sampai gugatan ini diajukan kredit Penggugat belum bisa terlunasi, maka seharusnya Perjanjian Kredit antara Tergugat II dan/atau Tergugat I harus diperbaharui;
14. Bahwa karena Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan hal yang paling mendasar yaitu Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang memuat irah-irah "Demi Ketuhanan Berdasarkan Keadilan" sebagai dasar yuridis formil utama yang dijadikan sebagai dasar dan legalitas untuk melaksanakan lelang tapi sampai gugatan ini diajukan tidak diadakan pembaharuan terhadap SHT tersebut, sehingga permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II kepada Tergugat III harus dinyatakan tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
15. Bahwa karena Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang dijadikan sebagai dasar dan legalitas utama untuk melaksanakan lelang terhadap obyek jaminan Penggugat, maka lelang yang akan dan/atau sedang dilaksanakan oleh Tergugat III terhadap obyek Jaminan Penggugat adalah lelang yang tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa tindakan Tergugat III yang akan dan/atau sedang melaksanakan lelang terhadap semua jaminan Penggugat yang didasarkan atas Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang tidak sah dan dilakukan atas dasar melawan hukum, maka lelang yang akan dan/atau sedang dilaksanakan oleh Tergugat III adalah lelang yang tidak sah dan batal demi hukum, sehingga tidak mempunyai dampak yuridis terhadap semua obyek jaminan Penggugat;

Halaman 12 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



17. Bahwa kebijakan Tergugat I dan/atau Tergugat II yang telah menetapkan harga atau nilai limit lelang terhadap Obyek Jaminan Penggugat tanpa mempertimbangkan harga taksiran dari Tergugat II sendiri terhadap obyek jaminan Penggugat dan tanpa melihat nilai harga pasaran terkini dari Obyek Jaminan Penggugat, merupakan kebijakan yang sangat keliru yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan Tergugat I/Tergugat II. Adapun kebijakan Tergugat I dan/atau Tergugat II yang menetapkan harga limit lelang tanpa mempertimbangkan harga pasaran terkini menimbulkan kerugian bagi kedua belah terhadap beberapa Obyek Jaminan Penggugat/Obyek Lelang, yaitu sebagai berikut :

17. 1. **Obyek Sengketa 2.1**, ditaksir mempunyai harga jual pada kondisi terkini seharga Rp. 3.000.000.000,- akan tetapi justru akan dilelang oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I dan/atau Tergugat II dengan harga limit sebesar Rp. 1.815.818.500,-, sehingga dengan selisih harga tersebut tentu menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan Tergugat I/Tergugat II sebesar Rp. 1.184.181.500,- (satu milyar seratus delapan puluh empat juta delapan ratus delapan belas ribu lima ratus rupiah), yang akibatnya tidak bisa mengurangi hutang Penggugat;-
17. 2. **Obyek Sengketa 2.2**, ditaksir mempunyai harga jual pada kondisi terkini seharga Rp. 2.000.000.000,- akan tetapi justru akan dilelang oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I dan/atau Tergugat II dengan harga limit sebesar Rp. 543.222.000,-, sehingga dengan selisih harga tersebut tentu menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan Tergugat I/Tergugat II sebesar Rp. 1.456.778.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah), yang akibatnya tidak bisa mengurangi hutang Penggugat;
17. 3. **Obyek Sengketa 2.3** ditaksir mempunyai harga jual pada kondisi terkini seharga Rp. 1.494.500.000,- akan tetapi justru akan dilelang oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I dan/atau Tergugat II dengan harga limit sebesar Rp. 519.467.000,- sehingga dengan selisih harga tersebut tentu menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan Tergugat I/Tergugat II sebesar Rp. 975.033.000,- (sembilan ratus tujuh puluh lima juta tiga puluh tiga ribu rupiah), yang akibatnya tidak bisa mengurangi hutang Penggugat;

Halaman 13 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



17. 4. **Obyek Sengketa 2.4**, ditaksir mempunyai harga jual pada kondisi terkini seharga Rp. 675.250.000,- akan tetapi justru akan dilelang oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I dan/atau Tergugat II dengan harga limit sebesar Rp. 206.626.500,- sehingga dengan selisih harga tersebut tentu menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan Tergugat I/Tergugat II sebesar Rp. 468.623.500,- (empat ratus enam puluh delapan juta enam ratus dua puluh tiga ribu lima ratus rupiah), yang akibatnya tidak bisa mengurangi hutang Penggugat;
17. 5. **Obyek Sengketa 2.5**. Ditaksir mempunyai harga jual pada kondisi terkini seharga Rp. 647.500.000,- akan tetapi justru akan dilelang oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I dan/atau Tergugat II dengan harga limit sebesar Rp. 206.626.500,- sehingga dengan selisih harga tersebut tentu menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan Tergugat I/Tergugat II sebesar Rp. 440.873.500,- (empat ratus empat puluh juta delapan puluh tujuh ribu tiga ratus lima ratus rupiah), yang akibatnya tidak bisa mengurangi hutang Penggugat;
17. 6. **Obyek Sengketa 2.6**. Ditaksir mempunyai harga jual pada kondisi terkini seharga Rp. 1.444.000.000,- akan tetapi justru akan dilelang oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I dan/atau Tergugat II dengan harga limit sebesar Rp. 342.390.000,- sehingga dengan selisih harga tersebut tentu menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan Tergugat I/Tergugat II sebesar Rp. 1.101.610.000,- (satu milyar seratus satu juta enam ratus sepuluh ribu rupiah), yang akibatnya tidak bisa mengurangi hutang Penggugat;
18. Bahwa jika Obyek Jaminan Penggugat tetap dipaksakan untuk dilelang oleh Tergugat III atas dasar permintaan Tergugat I dan/atau Tergugat II, maka total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat atas lelang obyek jaminan Penggugat, yaitu sebesar Rp. 5.627.099.500 (lima milyar enam ratus dua puluh tujuh juta Sembilan puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah):
19. Bahwa untuk menghindari adanya kerugian yang sangat signifikan tersebut sebagaimana disebutkan pada posita nomor 18, maka pihak Tergugat I dan/atau Tergugat II seharusnya memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menjual dibawah tangan dan/atau untuk mencari pembeli lain untuk mendapatkan harga jual yang wajar dan standar sehingga mampu melunasi semua hutang Penggugat sehingga tidak

Halaman 14 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

Paraf	KM	A1	A2



merugikan Penggugat dan Tergugat I/Tergugat II sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan;

20. Bahwa Penggugat telah berusaha meyakinkan Tergugat II agar berkenan memberikan kebijakan kepada Penggugat untuk melakukan penjualan dibawah tangan kepada calon pembeli yang lain untuk mendapatkan harga yang wajar guna menghindari adanya kerugian bagi Penggugat dan Tergugat I/Tergugat II, akan tetapi permohonan Penggugat tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat II dan/atau Tergugat I.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum, Perjanjian Kredit Nomor : 2013.MTC.146 tanggal 11 Desember 2013 dan Perjanjian Kredit Nomor : 2013.MTC.147 tanggal 11 Desember 2013 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II adalah berlaku selama 1 (satu) tahun yang berakhir pada tanggal 11 Desember 2014;
3. Menyatakan sebagai hukum, bahwa jangka waktu kredit yang diberikan kepada Penggugat untuk melunasi hutangnya adalah paling lama 1 (satu) tahun dan harus dilakukan pembaharuan dalam setiap tahunnya;-
4. Menyatakan sebagai hukum, bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dijadikan sebagai syarat untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) adalah tidak sah, karena keberadaan APHT tersebut tidak pernah diperbaharui dalam setiap tahunnya;-
5. Menyatakan sebagai hukum, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang melekat atas obyek Jaminan Penggugat adalah SHT yang tidak sah, karena tidak pernah diperbaharui dalam setiap tahunnya;-
6. Menyatakan sebagai hukum, bahwa penetapan dan pelaksanaan lelang terhadap semua Obyek Jaminan Penggugat atau Obyek Sengketa yang didasarkan atas APHT dan SHT yang tidak sah merupakan perbuatan melawan hukum;-
7. Menyatakan sebagai hukum, bahwa lelang yang akan dan/atau sedang dilaksanakan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I dan/atau Tergugat II yang didasarkan atas legalitas keberadaan APHT dan SHT yang

Halaman 15 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



tidak sah, merupakan lelang yang tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;

8. Menghukum Para Tergugat untuk tidak melaksanakan lelang terhadap Obyek Jaminan Penggugat atau Obyek Sengketa yang ditetapkan atas dasar APHT dan SHT yang tidak sah dan memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menjual secara mandiri untuk mendapatkan harga yang wajar dan ideal;
9. Menyatakan sebagai hukum, bahwa lelang terhadap obyek jaminan Penggugat atau Obyek Sengketa dengan harga yang tidak wajar menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan Tergugat I dan/atau Tergugat II;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar denda paksa (dwangsoom) dalam setiap hari keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai, lunas dan tuntas oleh Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Para Penggugat ketika perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;-
11. Menghukum Para Tergugat untuk menanggung semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak kuasanya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak dating kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Isrin Surya Kurniasih, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:
jawaban Tergugat I dan II;

Halaman 16 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

Paraf	KM	A1	A2



I. DALAM EKSEPSI

I. 1. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM DALAM MENGAJUKAN GUGATAN (*EXCEPTIO ERROR IN PERSONA*)

- a. Bahwa kami tegaskan kembali, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan pengganti dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pada Pasal 34 ayat (2) telah diatur pihak lain yang mengajukan gugatan selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sehingga lelang tidak dapat dilaksanakan yaitu :
- a) ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pembebanan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
- b) pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau
- c) pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pemberian hak tanggungan.
- b. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan PENGGUGAT pada hal 1 dan 2 Replik tidak menjelaskan keterkaitan antara dalil dengan aturan hukum yang membuat PENGGUGAT menjadi pihak yang dapat memohonkan/mengajukan upaya hukum untuk membatalkan lelang.
- c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan PARA PENGGUGAT tidak mempunyai kepentingan hukum yang cukup untuk mengajukan gugatan *aquo*, sehingga TERGUGAT I dan II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan menerima eksepsi TERGUGAT I menolak perlawanan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*).

I. 2. GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL*)

- a. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT sebagaimana point b halaman 2 dan 3 Replik, makin membuat gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas, karena lagi-lagi dalil pada Replik tidak ada yang menjelaskan mengenai kategori gugatan serta dasar hukum nya.
- b. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT tersebut dengan dasar sebagai berikut :

I. Melanggar Undang-Undang

Halaman 17 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



tidak ada satupun aturan yang mewajibkan atau membuat Tindakan TERGUGAT sebagai suatu penyimpangan karena melaksanakan lelang sesuai dengan harga limit yang sesuai dengan hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik bukan dengan harga pasar dari perkiraan semata.

II. Melanggar hak subyektif orang lain yang dilindungi hukum

Bahwa tindakan sebagaimana yang dituduhkan PENGUGAT, justru berawal dari wanprestasi yang dilakukan oleh PENGUGAT dengan tidak melakukan pembayaran angsuran kredit, sehingga PENGUGAT yang semestinya dianggap melanggar hak subyektif TERGUGAT yang dilindungi hukum berupa Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

III. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku

Kembali TERGUGAT I dan II sampaikan bahwa perbuatan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah dalam bentuk pemberian kredit sebagai Kreditur dan Debitur yang didasarkan pada Perjanjian Kredit serta turunannya (APHT), kewajiban PENGUGAT dan TERGUGAT II telah jelas dinyatakan dalam perjanjian tersebut, dan PENGUGAT lah yang pertama kali tidak melakukan kewajiban hukumnya kepada TERGUGAT dalam bentuk pembayaran angsuran kredit.

IV. Bertentangan dengan kesusilaan

Kesusilaan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) berarti perihal susila; yang berkaitan dengan adab dan sopan santun. Yang menjadi pertanyaan, apakah TERGUGAT pernah melakukan hal tersebut?

V. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat

Bahwa pelunasan kredit baik secara langsung (semua) maupun secara angsuran merupakan kewajiban PENGUGAT yang telah meminjam uang kepada TERGUGAT I dan II. Sehingga sikap TERGUGAT untuk melaksanakan lelang adalah hal yang patut agar uang yang telah TERGUGAT I dan II salurkan kepada PENGUGAT dapat kembali.

- c. Bahwa selanjutnya, PENGUGAT lagi-lagi tidak menjelaskan lelang yang mana yang harus dibatalkan, PENGUGAT wajib

Halaman 18 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



mencantumkan apa saja obyek lelang serta jadwal lelang yang dipermasalahkan. Hal tersebut agar gugatan jelas dan tidak kabur.

- d. Bahwa dikarenakan Perlawanan perkara *a quo* sungguh kabur dan tidak jelas, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram untuk menyatakan bahwa gugatan ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

I. 3. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

- a. Bahwa terkait point c halaman 3 Replik, PENGGUGAT mendalilkan obyek sengketa milik orang lain (SHM No 451/Belanting a.n. Kamarudin dan SHM No. 08/Dara Kunci a.n. Nurbaiduri) merupakan milik PENGGUGAT.
- b. Bahwa apabila kedua sertifikat tersebut didalilkan adalah milik PENGGUGAT, maka PENGGUGAT wajib membuktikan dasar peralihannya dari kedua pihak yang namanya tercantum dalam SHM (Kamarudin dan Nurbaiduri) kepada PENGGUGAT.
- c. Bahwa tidak ada aturan yang melarang jaminan kredit wajib dan hanya milik penerima kredit, hak tanggungan juga dapat diberikan oleh pihak ketiga, yang dengan sepakatnya pihak ketiga tersebut (Kamarudin dan Nurbaiduri) asset atau harta miliknya dibebani dengan hak tanggungan sampai sejumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan/utang milik orang lain (PENGGUGAT/CV Dankong).
- d. Bahwa pada kenyataannya Kamarudin dan Nurbaiduri menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk menjamin fasilitas kredit CV Dankong dengan No. APHT sebagai berikut :
- APHT No.203/2014, Tanggal: 06 November 2014 dibuat dihadapan Notaris/PPAT (Kamarudin).
 - APHT No.429/2018 Tanggal: 11 Juli 2018 dibuat dihadapan Notaris/PPAT (Nurbaiduri).
- e. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT tidak menyertakan pihak lain a.n. Kamarudin dan Nurbaiduri sebagai Pihak dalam gugatan ini maka gugatan PENGGUGAT mengandung cacat kurang pihak (plurium litis consortium), sehingga mohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo*, berkenaan untuk

Halaman 19 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



menolak gugatan a quo atau setidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

I. 4. OBYEK SENGKETA SHM No. 08/DARA KUNCI MERUPAKAN OBYEK HAK TANGGUNGAN (*ERROR IN OBJECTO*)

a. Bahwa TERGUGAT I dan II akan menunjukkan bukti berupa Sertifikat Hak Milik, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan pada agenda pembuktian nanti untuk menunjukkan SHM No. 08/DARA KUNCI merupakan jaminan kredit PENGGUGAT pada TERGUGAT I dan II.

I. 5. PENGGUGAT TIDAK MELAKUKAN PRESTASINYA (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*)

a. Bahwa sebagaimana dalil PENGGUGAT pada point e halaman 3, PENGGUGAT juga wajib menunjukkan bukti yang menegaskan apakah PENGGUGAT tidak wanprestasi sehingga TERGUGAT I dan II tidak dapat melaksanakan lelang Hak Tanggungan.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala apa yang telah TERGUGAT I dan II kemukakan dalam eksepsi di atas serta Memori Jawaban mohon pula agar dimasukkan sebagai bagian dari pokok perkara ini.

II.1 Dalil Point 4 dan 5 halaman 3 dan 4 Replik

- a. Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan pada memori jawaban, apabila Obyek sengketa SHM 74/Pringgabaya dilakukan pemecahan sertifikat maka akan menimbulkan biaya-biaya dalam rangka pemecahan sertifikat, begitu juga biaya untuk melakukan pengikatan ulang terhadap bidang tanah yang telah dilakukan pemecahan.
- b. Bahwa apabila kemudian dilakukan pemecahan dan hanya salah satu hasil pecahan sertifikat yang laku terjual, maka pecahan lain justru harganya akan turun dan akan membuat TERGUGAT I terhambat untuk melakukan lelang dikarenakan sertifikat tersebut sebelum dipecah harus di roya terlebih dahulu sebelum dipecah (roya pasang) dan kemudian dilakukan penilaian (*appraisal*) untuk menentukan nilai tanah yang telah dipecah tersebut. Setelah itu tanah yang telah dipecah harus dilakukan pengikatan Hak Tanggungan ulang yang membutuhkan waktu dan biaya.

Halaman 20 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

Paraf	KM	A1	A2



- c. Bahwa begitu juga dengan SHM 08/Dara Kunci. apabila merujuk hasil appraisal, tawaran dari PENGUGAT (Rp 250.000.000,-) yang disampaikan kepada TERGUGAT I dan II lebih rendah daripada hasil Appraisal (Rp 455.409.000,-).
- d. Bahwa point-point di atas merupakan alasan kuat TERGUGAT I dan II tidak menerima permintaan dari PENGUGAT, karena justru kedepannya TERGUGAT I dan II lah yang dirugikan karena tidak memperoleh recovery (pengembalian) kredit secara penuh dari penjualan jaminan PENGUGAT.

II.2 Dalil Point 6 hal 4 Replik

- a. Bahwa dari dalil yang disampaikan oleh PENGUGAT tidak mencantumkan dasar hukum yang jelas, baik merujuk kepada Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Yurisprudensi, doktrin ataupun aturan lainnya.
- b. Bahwa sekali lagi TERGUGAT I dan II sampaikan, jatuh temponya Perjanjian kredit bukan salah satu sebab hapusnya Hak Tanggungan. Hal tersebut berdasarkan Pasal 18 ayat 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), yang menyatakan :
- “Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :*
- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;*
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;*
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;*
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.”*

II.3 Dalil Point 7 dan 8 hal. 4 Replik

- a. Bahwa sebagaimana yang telah TERGUGAT I dan II sampaikan pada Duplik point I.2 b, nilai limit diperoleh dari hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik KJPP Pung's Zulkarnain dan Rekan.
- b. Bahwa perolehan nilai limit tersebut ditentukan bukan dari perkiraan sendiri yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan II, nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang yang ditetapkan Penjual (TERGUGAT I) berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai sebagaimana yang diatur dalam Pasal 56 dan 57 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk

Halaman 21 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Pelaksanaan Lelang yang merupakan pengganti dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- c. Bahwa apabila PENGUGAT merasa harga limit dibawah harga yang telah dinilai sendiri oleh PENGUGAT, maka PENGUGAT wajib menunjukkan dan membuktikan bahwa harga tersebut yang didasari dengan perhitungan yang dapat dipertanggung jawabkan.
- d. Bahwa terdapat hal yang kontradiktif pada dalil-dalil PENGUGAT, bagaimana mungkin PENGUGAT menyatakan nilai appraisal adalah “tidak wajar” sedangkan pada point 4 halaman 4 dan 5 justru PENGUGAT meminta dilakukan penjualan jaminan (SHM No. 08/Dara Kunci) yang ditawarkan dibawah harga appraisal?.

Bahwa selanjutnya, dari dalil-dalil yang PENGUGAT sampaikan pada memori Replik, menurut TERGUGAT I dan II sangat memaksakan suatu argumen yang didasari oleh aturan yang tidak sinkron atau tidak sesuai dengan argumennya. Bahwa berdasarkan argumentasi-argumentasi baik dalam eksepsi, provisi maupun dalam pokok perkara, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram yang terhormat untuk :

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi-eksepsi TERGUGAT I.
2. Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Tergugat III:

I. DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi *Error in persona*

1. Bahwa Penggugat telah keliru menarik KPKNL Mataram *in casu* Tergugat III, karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III;
2. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan, pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Tergugat III atas objek perkara *a quo* didasarkan pada

Halaman 22 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Surat Nomor ECR/4.8/2/625 tanggal 29 September 2023 hal
Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Pengantar SKPT;

3. Bahwa pada surat tersebut, dilampiri surat pernyataan tuntutan hukum Nomor : ECR/4.8/2/629 tanggal 29 September 2023, yang pada angka 3 surat dimaksud, menyatakan hal sebagai berikut :

“Bahwa Bank bertanggung jawab apabila timbul gugatan Perdata dan/atau tuntutan Pidana yang akan diajukan oleh pihak manapun dan Pemohon Lelang bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.”

4. Bahwa pernyataan tersebut bersesuaian dengan ketentuan Pasal 13 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyebutkan :

“Penjual bertanggung jawab terhadap :

k. Gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

l. Tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang pakda/dwangsom, dalam hal ini tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf f.”

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual in casu Penggugat, sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan Tergugat III sebagai para pihak adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

B. Eksepsi gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa perlu Tergugat III sampaikan selain pihak-pihak yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya, masih terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam permasalahan tersebut dan belum diikutsertakan dalam perkara *a quo*.
2. Bahwa sebagaimana dalil Posita gugatannya angka 17 halaman 10, yang mempermasalahkan besaran nilai pada penetapan harga atau

Halaman 23 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

Paraf	KM	A1	A2



nilai limit lelang atas objek-objek jaminan lelang oleh Penggugat, tanpa mempertimbangkan harga taksiran dari Tergugat II sendiri dan tanpa melihat nilai harga pasaran terkini atas objek jaminan lelang, merupakan kebijakan yang sangat keliru dan merugikan pihak Penggugat dan Penggugat/II, dimana diketahui pihak yang melakukan penilaian tersebut adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain dan Rekan, yang dalam perkara *a quo*, pembuatan Laporan Penilaian Nomor 00032/2.0004-11/PI/07/PS.0251/1/III/2023;
Nomor 00033/2.0004-11/PI/07/PS.0251/1/III/2023;
Nomor 00264/2.0004-00/PI/07/0004/1/III/2023;
Nomor 00035/2.0004-11/PI/07/PS.0251/1/III/2023;
Nomor 00034/2.0004-11/PI/07/PS.0251/1/III/2023;
Nomor 00268/2.0004-11/PI/07/0004/1/III/2023;
dan Nomor 00036/2.0004-11/PI/07/PS.0251/1/III/2023, kesemuanya tertanggal 20 Maret 2023.

3. Kemudian, bahwa sebagaimana dalil Posita gugatannya angka 14 – 16 halaman 10, yang mempermasalahkan keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT), yang digunakan sebagai dasar dan legalitas utama untuk melaksanakan lelang terhadap objek sengketa perkara *a quo*, maka menurut Penggugat, lelang yang dilaksanakan adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, sedangkan pihak yang menerbitkan SHT adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur, untuk SHT Nomor 942/2018 tertanggal 30 Juli 2018 (kedudukan Penggugat adalah peringkat I); SHT Nomor 1239/2014 tertanggal 19 Agustus 2014 (kedudukan Penggugat adalah peringkat I), dan SHT Nomor 1889/2014 tertanggal 17 November 2014 (kedudukan Penggugat adalah peringkat I);
4. Bahwa dengan dimasukkannya KJPP Pung's Zulkarnain dan Rekan selaku appraisal yang melakukan penilaian atas objek sengketa dan Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur yang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) atas objek sengketa, maka akan membuat permasalahan dalam gugatan perkara *a quo* menjadi lebih terang. Oleh karena itu dengan tidak ditariknya KJPP Pung's Zulkarnain dan Rekan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok

Halaman 24 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Timur menyebabkan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*).

5. Bahwa mengenai hal gugatan kurang pihak telah disinggung pada Yurisprudensi MARI, antara lain :

Vide Putusan Mahkamah Agung RI :

1) Nomor 201 K/Sip/1974 “ Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima “.

2) Nomor 1642 K/PDT/2005 yang menggariskan kaidah hukum, “ Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap “.

3) Putusan MA RI No.663 K/Sip/1971, Tgl 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI No.1038 K/Sip/1972, Tgl 1 Agustus 1973, Menyatakan : “Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata.”

4) Yurisprudensi MARI No. 294 K/Sip/1971 tertanggal 17 Juli 1971 jo. Yurisprudensi MARI No. 1642 K/Pdt/2005 dengan pertimbangan hukumnya:

“ketidaklengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvankelijk Verklaard”.

6. Bahwa dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus dan

Halaman 25 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

C. Eksepsi *Persona Standi in Judicio*

1. Bahwa Tergugat III berpendapat bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat III di dalam surat gugatan Penggugat keliru dan tidak tepat, karena Penggugat menyebut “Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Mataram” yang tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Bali dan Nusa Tenggara cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram selaku instansi Tergugat III, karena KPKNL Mataram bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.
2. Bahwa KPKNL Mataram bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat III adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Bali dan Nusa Tenggara cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram. Oleh karena itu Tergugat III tidak mempunyai subjek hukum penuh untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan *yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan yang Harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat*.
3. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat III di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Mataram tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa hal ini akan berakibat bahwa

Halaman 26 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

Paraf	KM	A1	A2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (niet Ontvankelijk Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Tergugat III dalam eksepsi di atas mohon dianggap satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara, serta Tergugat III dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas.
2. Bahwa gugatan Penggugat pada intinya adalah mempermasalahkan mengenai proses lelang terhadap objek Hak Tanggungan atas Perjanjian Kredit No: 2013.MTC.147 dan Nomor 2013.MTC.146, keduanya tertanggal 11 Desember 2013, berikut seluruh perubahan, perpanjangan, dan penambahannya, antara PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk Cabang Mataram *in casu* Tergugat II dengan saudara Nirwana Rayan Utama *in casu* Penggugat dengan jaminan berupa 7 (tujuh) bidang tanah berikut bangunan rumah beserta turutannya sebagaimana tersebut dalam sertifikat Hak Milik (SHM) No 74/Pringgabaya, Luas 661 M2; SHM No.485/Belanting, Luas 271 m2; SHM No.879/Belanting, Luas 5.978 M2; SHM No.1113/Belanting, Luas 2.701 M2; SHM NO.1115/Belanting, Luas 2.590 M2; SHM No.451/Belanting, Luas 7.220 M2; dan SHM No.08/Dara Kunci, Luas 4.509 M2.
3. Bahwa terhadap objek sengketa *a quo* telah dilakukan lelang oleh KPKNL Mataram *in casu* Tergugat III pada tanggal 12 Desember 2023, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 571/67/2023 dengan hasil Tidak Ada Penawaran.
4. Bahwa pelaksanaan lelang *a quo* dilakukan atas permohonan PT. BNI (Persero), Tbk, Regional Commercial Remedial Recovery 08 *in casu* Tergugat I sesuai surat nomor: ECR/4.8/2/625 tanggal 29 September 2023 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Pengantar SKPT.

Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 5 *Vendureglement* dan Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Halaman 27 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



5. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Tergugat I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Tergugat III tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut.

Hal itu sesuai ketentuan Pasal 7 *Vendureglement* dan pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan:

"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."

Oleh karena itu Tergugat III menerbitkan Penetapan Jadwal Lelang sesuai surat Nomor S-1343/KNL.1403/2023 tanggal 09 November 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang (Debitur a.n. CV Dankong).

6. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) *jo.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *jo.* Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).
7. Bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat III adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimana sesuai pasal 6 UUHT telah dinyatakan secara tegas bahwa *"Apabila debitor 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"*.
8. Bahwa lelang dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor: No: 2013.MTC.147 dan Nomor 2013.MTC.146, keduanya tertanggal 11

Halaman 28 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Desember 2013 serta Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur yang berkepalanya “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Nomor: 1239/2014 tanggal 19 Agustus 2014; Nomor : 942/2018 tanggal 30 Juli 2018; Nomor: 1889/2014 tanggal 17 November 2014 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 121/2014 tanggal 10 Juni 2014; Nomor: 429/2018 tanggal 11 Juli 2018, dan Nomor: 203/2014 tanggal 6 November 2014.

9. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat II telah memberikan surat peringatan kepada Debitur *in casu* Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu melalui Surat Peringatan I No. W08/5/3.1/2600 tanggal 11 November 2022, Surat Peringatan II No. W08/5/3.1/2898 tanggal 05 Desember 2022 dan Surat Peringatan III No. W08/5/3.1/3190 tanggal 09 Januari 2023.
10. Bahwa sebagaimana penjelasan pasal 6 UUHT, hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.
11. Bahwa selain itu, pelaksanaan lelang ini juga telah diberitahukan kepada pihak Debitur *in casu* Penggugat oleh pihak penjual *in casu* Tergugat I melalui surat Nomor : ECR/4./2/891 tanggal 14 November 2023 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Nomor : ECR/4./2/892 tanggal 14 November 2023, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan akan dilakukan lelang pada Selasa, 12 Desember 2023 pukul 10.00 WIB waktu server aplikasi lelang atau pukul 11.00 WITA.

Halaman 29 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



12. Bahwa terbukti dalam melaksanakan formalitas hukum dan guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak penjual *in casu* Tergugat III telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui selebaran pada tanggal 13 November 2023 sebagai pengumuman pertama dan melalui Surat Kabar Harian Lombok Post pada 28 November 2023, serta ditayangkan melalui aplikasi lelang melalui internet pada halaman situs <https://www.lelang.go.id>.
13. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur telah menerbitkan SKPT Nomor: 168/2023; Nomor: 169/2023 ; Nomor: 170/2023; Nomor: 171/2023 ; Nomor: 172/2023; Nomor: 173/2023; dan Nomor: 174/2023; kesemuanya tertanggal 21 November 2023.
14. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo* yang dilaksanakan pada tanggal 12 Desember 2023 dengan hasil Tidak Ada Penawaran.
15. Bahwa dalam menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang *a quo* telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor: 571/67/2023 tanggal 12 Desember 2023.
16. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat III atas permohonan Tergugat I dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dengan demikian Risalah Lelang Nomor: 571/67/2023 tanggal 12 Desember 2023 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak, termasuk objek lelangnya.

Hal tersebut sesuai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: *Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.*

Halaman 30 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Serta Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum halaman 100 angka 21 yang dengan tegas menyatakan “*Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*”, maka Lelang Eksekusi terhadap obyek lelang tersebut tidak dapat dibatalkan.

**Pelaksanaan Lelang Telah Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku
Dan Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum**

17. Menanggapi dalil posita angka 16 dan petitum angka 7 gugatan Penggugat, yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang oleh Tergugat III adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, merupakan pernyataan keliru dan tidak berdasar sama sekali.
18. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum.
19. Bahwa lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat III nyata-nyata bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena dalam pelaksanaan lelang tersebut sama sekali tidak terdapat unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
20. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perbuatan melawan hukum terdiri dari unsur-unsur:
 - a. bertentangan dengan hukum;
 - b. adanya kesalahan dari pihak pelaku;
 - c. adanya kerugian bagi korban; dan
 - d. adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
21. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, unsur perbuatan melawan hukum yang paling utama adalah perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum, sedangkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa *a quo* berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga keliru besar jika menyatakan lelang untuk dibatalkan.

Halaman 31 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa dari yang telah Tergugat III sampaikan diatas mematahkan dalil Penggugat, sudah sepatutnya dalil gugatan Penggugat ditolak karena tidak berdasar sama sekali. Selanjutnya telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat III adalah rangkaiian 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.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram berkenan memutus perkara *a quo* dengan diktum sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat III untuk sebagian atau seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas objek sengketa perkara *a quo* adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan,
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Dalam Subsider :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Halaman 32 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

Paraf	KM	A1	A2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa kuasa Penggugat telah mengajukan Rplik pada hari Kamis tanggal 7 Maret 2024, atas Replik tersebut kuasa Tergugat I dan II telah mengajukan Duplik pada hari Kamis tanggal 14 Maret 2024;

Menimbang bahwa untuk menguatkan gugatannya kuasa pengugat telah mengajukan bukti surat sebanyak 6 (enam) dokumen berupa:

1. Fotokopi persetujuan Permohonan kredit No.MTC/01/2013 tanggal 09 Desember 2013 dan untuk selanjutnya diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi perjanjian kredit No. 2013.MTC.146 dan untuk selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi perjanjian kredit No.2013.MTC.097 dan untuk selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi perjanjian Fidusia No.2013.MTC.087 dan untuk selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Pemberitahuan akan lelang No.2299/SP.BLBI/X/2023 tanggal 17 Oktober 2023 dan untuk selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Permohonan No.009/PKPH-Bank /LO HN.XI tanggal 29 November 2022 dan untuk selanjutnya diberi tanda P-6 ;

fotokopi tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kemudian bukti bukti tersebut diperlihatkan kepada Kuasa Tergugat I,II dan III sedangkan yang asli dikembalikan kepada Kuasa Penggugat dan fotokopian terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya kuasa Tergugat I dan II telah mengajukan bukti surat sebanyak 26 (dua puluh enam) dokumen berupa:

1. Fotokopi Surat perjanjian kredit No.2013.MTC.146 tanggal 11 Desember 2013 dan untuk selanjutnya diberi tanda T.I-II ke -1 ;
2. Fotokopi Persetujuan Perubahan perjanjian kredit No.2013.MTC.146 tanggal 10 Desember 2015 dan untuk selanjutnya diberi tanda T.I-II ke -2;
3. Fotokopi perjanjian kredit No.2013 MTC 147 tanggal 11 Desember 2013 dan untuk selanjutnya diberi tanda T.I-II ke 3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.74/Pringgabaya An Nirwana Rayan Utama S.PI dan untuk selanjutnya diberi tanda T.I-II ke 4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.485/Belanting An Nirwana Rayan Utama S.PI dan untuk selanjutnya diberi tanda T.I-II ke 5;

Halaman 33 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

Paraf	KM	A1	A2



6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.879/Belanting An Nirwana Rayan Utama S.PI dan untuk selanjutnya diberi tanda T.I-II ke 6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1115/Belanting An Nirwana Rayan Utama S.PI dan untuk selanjutnya diberi tanda T.I-II ke 7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1115/Belanting An Nirwana Rayan Utama S.PI dan untuk selanjutnya diberi tanda T.I-II ke 8;
9. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No 121/2014 tanggal 10 Juni 2014 yang dibuat di hadapan Yulita SH.M.Kn dan untuk selanjutnya diberi tanda T.I-II ke 9;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No. 1239/2014 dan untuk selanjutnya diberi tanda TI-II ke 10;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No 451/ Belanting An Kamarudin dan untuk selanjutnya diberi tanda TI-II ke 11;
12. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.203/2014 tanggal 06 November 2014 yang dibuat dihadapan Yulita SH.MKn dan untuk selanjutnya diberi tanda TI-II ke 12;
13. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.1889/2014 tanggal 17 November 2014 dan untuk selanjutnya diberi tanda TI-II ke 13;
14. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.08/ Dara Kunci An NURBAIDURI dan untuk selanjutnya TI-II ke -14;
15. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Hak 429/2018 tanggal 11 Juli 2018 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Ratih Fibrianti, SH.M.Kn dan untuk selanjutnya diberi tanda TI-II ke 15;
16. Fotokopi sertifikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No.942/2018 tanggal 30 Juli 2018 dan untuk selanjutnya diberi tanda TI-II ke 16;
17. Fotokopi Tanda Terima Surat Peringatan Pemyelesaian Kewajiban Kredit (Somasi I) No.W08/5/3.1/2600 tanggal 11 November 2022 dan untuk selanjutnya diberi tanda TI-II ke 17;
18. Fotokopi Tanda Teriman Surat Peringatan Penyelesaian Kewajiban Kredit (Somasi II) No.W08/5/3/3.1/2898 tanggal 05 Desember 2022 dan untuk selanjutnya diberi tanda TI-II ke 18;
19. Fotokopi Tanda Terima Surat Peringatan Penyelesaian Kewajiban Kredit (Somasi III) No. W08/5/3.1/3190 tanggal 09 Januari 2023 dan untuk selanjutnya diberi tanda TI-II ke 19;
20. Fotokopi Laporan Penilaian Tanah dan Bangunan Toko Rumah tinggal serta Fasilitas Pelengkap Bangunan SHM, No 74 Yang dikeluarkan oleh

Halaman 34 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Pung's Zulkarnain & Rekan Tanggal 20 Maret 2023 dan untuk selanjutnya diberi tanda TI-II ke 20;

21. Fotokopi Laporan Penilaian Tanah dan Bangunan Toko Rumah tinggal serta Fasilitas Pelengkap Bangunan SHM, No 485 Yang dikeluarkan oleh Pung's Zulkarnain & Rekan Tanggal 20 Maret 2023 dan untuk selanjutnya diberi tanda TI-II ke 21;
22. Fotokopi Laporan Penilaian Tanah dan Bangunan Toko Rumah tinggal serta Fasilitas Pelengkap Bangunan SHM, No 74 Yang dikeluarkan oleh Pung's Zulkarnain & Rekan Tanggal 20 Maret 2023 dan untuk selanjutnya diberi tanda TI-II ke 22;
23. Fotokopi Laporan Penilaian Tanah kosong SHM No 1113 yang dikeluarkan Pungs Zulkarnain & Rekan tanggal 20 Maret 2023 dan untuk selanjutnya diberi tanda TI-II ke 23;
24. Fotokopi Laporan Penilaian Tanah kosong SHM No 1115 yang dikeluarkan Pungs Zulkarnain & Rekan tanggal 20 Maret 2023 dan untuk selanjutnya diberi tanda TI-II ke 24;
25. Fotokopi Laporan Penilaian Tanah kosong SHM No 451 yang dikeluarkan Pungs Zulkarnain & Rekan tanggal 21 Maret 2023 dan untuk selanjutnya diberi tanda TI-II ke 25;
26. Fotokopi Laporan Penilaian Tanah kosong SHM No.08 yang dikeluarkan Pungs Zulkarnain & Rekan tanggal 20 Maret 2023 dan untuk selanjutnya diberi tanda TI-II ke 26;

fotokopi tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kemudian bukti bukti tersebut diperlihatkan kepada Kuasa Penggugat sedangkan yang asli dikembalikan kepada Kuasa Penggugat dan fotokopian terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya kuasa Tergugat III telah mengajukan bukti surat sebanyak 6 (enam) dokumen berupa:

1. Fotokopi Surat PT. BNI (Persero), Tbk, *Regional Commercial Remedial Recovery* 08 Nomor : ECR/4.8/2/625 tanggal 29 September 2023 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Pengantar SKPT, dan untuk selanjutnya diberi tanda TIII-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Tuntutan Hukum Nomor : ECR/4.8/2/629 tanggal 29 September 2023, dan untuk selanjutnya diberi tanda TIII-2;
3. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram Nomor: S-1343/KNL.1403/2023 tanggal 09 November 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang (Debitur a.n. CV Dankong), dan

Halaman 35 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



untuk selanjutnya diberi tanda TIII-3;

4. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 13 November 2023, dan untuk selanjutnya di beri tanda TIIII-4;
5. fotocopy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Lombok Post tanggal 28 November 2023 halaman 13, dan untuk selanjutnya diberi tanda TIII-5;
6. fotocopy Minut Risalah Lelang Nomor Register : 571/67/2023 tanggal 12 Desember 2023, dan untuk selanjutnya diberi tanda TIII-6;

fotokopi tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kemudian bukti bukti tersebut diperlihatkan kepada Kuasa Penggugat sedangkan yang asli dikembalikan kepada Kuasa Penggugat dan fotokopian terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang bahwa selain bukti surat kuasa Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah sebagai berikut:

1. saksi H. Abdul Kadir Spd. menerangkan sebagai berikut:
 - bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat adalah dimana Penggugat meminjam uang kepada Bank yaitu Tergugat ;
 - bahwa pada saat melakukan peminjaman uang Penggugat memberikan jaminan berupa Rumah, sawah dan ladang ;
 - Bahwa setahu Saksi memang pernah ada orang yang menawarkan obyek jaminan tersebut dan Saksi juga pernah ikut menawar ladang di Desa Tanah di Kecamatan Sambelia ;
 - bahwa saksi menawarkan dengan Harga Rp200.000.00,00 (dua ratus juta) rupiah;
 - bahwa Penggugat pernah memberi tahukan kepada Saksi, bahwa tanah yang ditawarkan tersebut memang merupakan jaminan Bank ;
 - bahwa saksi tawar sebuah Ruko dengan harga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sebanyak 1 lokal namun Saksi tidak jadi membeli karena sertifikatnya belum dipecah ;
 - bahwa saksi mengetahui bahwa obyek yang Saksi ingin beli adalah tanggungan Bank ;
 - bahwa saksi tidak jadi membeli obyek tersebut ;

atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 36 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

Paraf	KM	A1	A2



2. saksi **Zahidi D Kusuma**, menerangkan sebagai berikut:

- bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat adalah dimana Penggugat meminjam uang kepada Bank yaitu Tergugat ;
- bahwa saksi tahu jika Penggugat mempunyai hutang di Bank ;
- bahwa sertifikat masih dengan satu sertifikat dan belum dipecah ;
- bahwa Penggugat menawarkan obyek tersebut kepada Kakak Saksi namun sampai sekarang belum diambil karena sertifikatnya belum dipecah'
- bahwa Penggugat menawarkan harga obyek yaitu Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ;
- bahwa obyek yang ditawarkan dengan harga Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) adalah berupa 1 lokal toko dengan rumah ;
- bahwa saksi menempati ruko tersebut untuk berjualan pulsa ;
- bahwa ruko milik Penggugat yang Saksi tahu ada 3 (tiga) lokal ;
- bahwa saksi menempati Ruko tersebut sejak covid ;

atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai mana tersebut diatas;

Menimbang bahwa para Tergugat selain mengajukan jawaban ada juga mengajukan eksepsi ;

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa eksepsi adalah tangkisan yang tidak menyangkut pokok perkara:

Menimbang bahwa yang menjadi eksepsi baik oleh kuasa Tergugat I dan II maupun kuasa Tergugat III adalah menyangkut sebagai berikut:

1. Gugatan penggugat kurang pihak;
2. gugatan penggugat kabur;
3. gugatan penggugat salah pihak

Menimbang bahwa setelah majelis membaca dan mencermati gugatan dari pada penggugat majelis melihat pihak yang digugat oleh penggugat sudah

Halaman 37 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



benar dimana pihak tersebut adalah pihak yang oleh penggugat merasa kepentingannya terganggu sebagaimana telah diuraikan oleh penggugat didalam posita gugatannya sehingga majelis tidak melihat adanya kurang pihak ataupun salah orang yang digugat demikian juga majelis tidak melihat adanya kekaburan dalam gugatan penggugat sehingga alasan eksepsi dari para tergugat tidaklah beralasan;

Menimbang bahwa oleh karna eksepsi dari para tergugat tidak beralasan maka semua eksepsi dari para harus dinyatakan tidak dapat diterima;
Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai lamanya masa kredit yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 2013.MTC.146 tanggal 11 Desember 2013 dan Perjanjian Kredit Nomor : 2013.MTC.147 tanggal 11 Desember 2013 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal bahwa benar Penggugat telah mengambil fasilitas kredit dari Tergugat II pada tahun 2013;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu 1. apakah pengugat hanya mengajukan Perjanjian Kredit Nomor : 2013.MTC.146 tanggal 11 Desember 2013 dan Perjanjian Kredit Nomor : 2013.MTC.147 tanggal 11 Desember 2013 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II selama 1 tahun sehingga berakhir pada tanggal 11 Desember 2014 atau masih ada perjanjian lain tentang kredit setelah itu? 2. apakah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dijadikan sebagai syarat untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) adalah sah

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-6 dan Saksi-Saksi yaitu 1 H. Abdul Kadir Spd., 2. **Zahidi D Kusuma**;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang perjanjian kredit yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat tanggal 9 Desember 2013, P-3 tentang perjanjian kredit yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat tahun tanggal 11 Desember 2013 dan P-2 tentang perjanjian penambahan dan pembaharuan fasilitas kredit

Halaman 38 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Perjanjian Kredit Nomor : 2013.MTC.146 tanggal 11 Desember 2013 dan Perjanjian Kredit Nomor : 2013.MTC.147 tanggal 11 Desember 2013 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat tanggal 10 Desember 2015, P-4- tentang perjanjian Fidusia serta Saksi H. Abdul Kadir Spd. yang pada pokoknya menerangkan pernah Saksi juga pernah ikut menawar ladang di Desa Tanah di Kecamatan Sambelia dengan Harga Rp200.000.00,00 (dua ratus juta) rupiah dan sebuah Ruko sebanyak 1 lokal dengan harga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kemudian saksi tidak jadi membeli karena tahu obyek tersebut menjadi jaminan kredit pengugat di Bank dan Saksi **Zahidi D Kusuma** yang pada pokoknya menerangkan pernah menawarkan mau membeli obyek 1 lokal toko dengan rumah dengan harga Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kemudian saksi tersebut tidak jadi membeli karena tahu obyek tersebut menjadi jaminan kredit pengugat di Bank;

Menimbang bahwa alat bukti surat yang diberi tanda dengan P-2 yang merupakan perjanjian penambahan dan pembaharuan fasilitas kredit Perjanjian Kredit Nomor : 2013.MTC.146 tanggal 11 Desember 2013 dan Perjanjian Kredit Nomor : 2013.MTC.147 tanggal 11 Desember 2013 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat tanggal 10 Desember 2015 adalah sah sehingga menurut majelis jangka waktu kredit Penggugat dengan Tergugat II bukan hanya sampai tanggal 11 Desember 2014 tetapi sampai dengan tanggal 10 Desember 2016 sehingga Petitem 2 dari gugatan Penggugat harus ditolak, sehingga persodalan pokok pertama telah terjawab;

Menimbang bahwa untuk persoalan pokok kedua adalah mengenai apakah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dijadikan sebagai syarat untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) adalah sah;

Menimbang bahwa oleh karena penggugat telah mendapat fasilitas kredit dari tergugat dengan jaminan berupa beberapa sertifikat tanah dan bangunan dan kemudian pihak Bank meletakkan jaminan tersebut dibawah hak tanggung dan kemudian dibuat Sertifikat Hak Tanggung telah melalui prosedur yang benar sehingga Sertifikat Hak Tanggung adalah sah dan pihak tergugat II bisa melelang hak tanggung tersebut krena kredit yang diberikan oleh Tergugat II kepada Penggugat mengalami kemacetan, untuk petitem 4 dari gugatan penggugat haruslah ditolak sehingga persodalan pokok kedua telah terjawab;

Halaman 39 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya;

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

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

Memperhatikan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

- Menyakan eksepsi dari Para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk tingkat pertama sejumlah Rp.314.000,00 (tiga ratus empat belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Kamis, tanggal 20 Juni 2024 oleh Majelis Hakim , yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mataram Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr tanggal 29 November 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 27 Juni 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut¹, Suci Wulandari, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Mukhlassuddin, S.H., M.H.

Kelik Trimargo, S.H., M.H.

Ttd

Irlina, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Suci Wulandari, S.H., M.H.

Halaman 40 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

Paraf	KM	A1	A2



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp0,00;
2. Redaksi	:	Rp0,00;
3. Proses	:	Rp75.000,00;
4. PNBP	:	Rp70.000,00;
5. Panggilan	:	Rp124.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp0,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp294.000,00;

(dua ratus sembilan puluh empat ribu)

Untuk turunan sesuai aslinya :
Panitera Pengadilan Negeri Mataram Kelas IA

Ttd

I DEWA GEDE SUARDANA, S.H.
NIP. 19660204 198703 1 003

Halaman 41 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 277/Pdt.G/2023/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			