



PUTUSAN

Nomor 133/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:

AHMAD BAKHTIAR CHAN, Tempat/Tgl lahir: Jambi 10 Mei 1959, Agama: Islam, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat Jalan Abdul Laman RT. 009/000 Kel. Andil Jaya Kec. Jelutung Kota Jambi Provinsi Jambi, Dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada 1. Akurdianto, SH, 2. Ardi, SH 3. Agus Efandri, S.H 4 M Syamsurizal Advokat pada Kantor PANTASIRU ABISATYA LAW FIRM yang beralamat di Lorong Mulyo 1 RT. 40 Nomor 147 Kelurahan Talang Bakug Kecamatan Paal Merah Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 27 September 2023 dibawah Register Nomor : 528/S.K/Pdt/2023/PN Jmb. selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Bahwa kemudian dalam persidangan pada tanggal 5 Februari 2024 Prinsipal Penggugat menyampaikan kepada Majelis Hakim untuk persidangan hari ini dan selanjutnya Prinsipal akan datang hadir dan menghadap sendiri, karena Prinsipal sudah menyatakan mencabut Kuasanya yang diberikan kepada Ardi, S.H., Agus Efandri, S.H., dan M. Syamsurizal, S.H. Lalu Prinsipal Penggugat menyerahkan Surat Pengunduran Diri selaku Kuasa Hukum dimuka persidangan ini kepada Majelis Hakim tertanggal 29 Januari 2024;

LAWAN

1. PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT MITRA LESTARI (BANK MITRA)

Alamat: Jalan Orang Kayo Pingai No. 12 RT. 05 RW. 02 Kelurahan Talang Banjar Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi, Dalam hal memberikan kuasa kepada 1. Kukuh Suwito 2. Ridho Akbar 3. Bintang Prasetya Putra kesemuanya adalah karyawan PT. Bank Perkreditan Rakyat Mitra Lestari

Halaman 1 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Bank Mitra) berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 232/BPR.ML/IX/2023 tanggal 13 September 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi, dibawah Register Nomor : 488/S.K/Pdt/2023/PN Jmb tanggal 13 September 2023 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA & LELANG (KPKNL)

Alamat : Jalan Dr. Soetomo No. 17 Kota Jambi Dalam hal memberikan kuasa kepada 1. Rakhmat Mahsan 2.Damadi 3.Mahyarina Kusumawati 4.Muhammad Yose Rizal 5. Heru Gunawan 6.Anwar Efendi 7.Helisa Wini Novita 8.Risky Childnady Laksono kesemuanya adalah karyawan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang (KPKNL) berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-17/MK.6/WKN.04/2023 tanggal 12 September 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi, dibawah Register Nomor : 501/S.K/Pdt/2023/PN Jmb tanggal 20 September 2023 selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat** ;

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 27 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 4 September 2023 dalam Register Nomor 133/Pdt.G/2023/PN Jmb telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik bangunan dengan ukuran bangunan Induk $8 \times 4 = 32,00 \text{ M}^2$, Pavillium $6 \times 6 = 36,00 \text{ M}^2$ atau seluas $68,00 \text{ m}^2$ dengan Surat izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor registrasi 648/124/S/-JTG-2002 atas nama Indra Lesman, SE (Pemilik Pertama) yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 2794 atas nama ALFIYANTO, SE seluas 221 M^2 yang berlokasi di Jalan Abdul Laman Lorong Putra Oki RT. 009 No. 34 Kelurahan Kebun Handil Kecamatan Jelutung Kota Jambi Provinsi Jambi;
2. Bahwa pada tanggal 28 Maret 2019 diadakan Perjanjian Kredit Nomor 14449/KAB/0319/UM dengan Plapond sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan Perjanjian Kredit Nomor 131/KB/0319 dengan Plapond sebesar Rp. 300.000.000,00 (seratus juta rupiah) antara Penggugat selaku Nasabah dengan Tergugat selaku Pihak Pemberi kredit dengan

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/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

jaminan/agunan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2794 atas nama ALFIYANTO, SE seluas 221 M² yang berlokasi di Jalan Abdul Laman Lorong Putra Oki RT. 009 No. 34 Kelurahan Kebun Handil Kecamatan Jelutung Kota Jambi;

3. Bahwa selama proses perjanjian kredit tersebut, semula Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai agun/jaminan kepada Tergugat Nomor 2794 atas nama ALFIYANTO, SE seluas 221 M² akan dibalik nama atas nama Penggugat seperti tersebut pada Tanda Terima Dokumen Asli Barang Agunan tanggal 28 Maret 2019;

4. Bahwa pengajuan pinjaman Dana kepada Tergugat akan dipergunakan sebagai modal Kerja/modal usaha Penggugat;

5. Bahwa selama berjalannya jangka waktu angsuran/cicilan, Penggugat lancar memenuhi kewajiban atau membayar angsuran kepada Pihak Tergugat;

6. Bahwa sekira mulai bulan Juni 2019 usaha Pengggugat mengalami kemacetan atau penurunan pendapatan sehingga angsuran atau cicilan kepada Tergugat mengalami keterlambatan. Dan ditambah dengan pada waktu itu adanya wabah Covid-19 yang tak kunjung selesai, usaha Penggugat semakin mengalami kemunduran sehingga pembayaran cicilan atau angsuran kepada Tergugatpun tak mampu lagi Penggugat untuk mencicilnya;

7. Bahwa karena keterlambatan Penggugat dalam membayar cicilan/angsuran kepada Tergugat, maka Tergugat mengirimkan somasi kepada Pengugat atas Perjanjian Kredit Nomor 131/KB/0319 sebagai berikut :

- 1) Tanggal 1 Juli 2019 Tergugat mengirimkan Somasi ke-1 (kesatu) dengan Nomor surat ML/LGL/2406/0719;
- 2) Tanggal 19 September 2019 Tergugat mengirimkan Somasi ke-2 (kedua) dengan Nomor surat ML/LGL/2434/0919;
- 3) Tanggal 08 Oktober 2019 Tergugat mengirimkan surat Hal Pemberitahuan akan memasang plang pada jaminan Penggugat dengan Nomor surat 104/LGL/BPR.ML/X/2019;

8. Bahwa karena keterlambatan Penggugat dalam membayar cicilan/angsuran kepada Tergugat, maka Tergugat mengirimkan somasi kepada Pengugat atas Perjanjian kredit Nomor 14449/KAB/0319/UM tanggal 28 Maret 2019 sebagai berikut :

Halaman 3 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/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

- 1) Tanggal 1 Juli 2019 Tergugat mengirimkan Somasi ke-1 (kesatu) dengan Nomor surat ML/LGL/2407/0719;
 - 2) Tanggal 19 September 2019 Tergugat mengirimkan Somasi ke-2 (kedua) dengan Nomor surat ML/LGL/2435/0919;
 - 3) Tanggal 26 April 2021 Tergugat mengirimkan Somasi ke-3 (ketiga) dengan Nomor surat ML/LGL/2622/0421;
9. Bahwa Tergugat mengirimkan somasi kepada Pengugat atas Perjanjian kredit Nomor 144/PPWK/0320/ADD tanggal 27 Maret 2020 sebagai berikut :
- 1) Tanggal 18 Juni 2020 Tergugat mengirimkan Somasi ke-1 (kesatu) dengan Nomor surat ML/LGL/2506/0620;
 - 2) Tanggal 22 Juli 2020 Tergugat mengirimkan Somasi ke-2 (kedua) dengan Nomor surat ML/LGL/2530/0720;
 - 3) Tanggal 10 Maret 2021 Tergugat mengirimkan Surat Pemberitahuan atas tunggakan penggugat atas Perjanjian nomor 14449/KAB/0319/UM dan Perjanjian nomor 144/PPWK/0320/ADD dengan nomor surat 164/LGL/BPR.ML/III/2021;
 - 4) Tanggal 26 April 2021 Tergugat mengirimkan Somasi ke-3 (ketiga) dengan Nomor surat ML/LGL/2621/0421

10. Bahwa setiap adanya somasi dari Pihak Tergugat tersebut, pihak Tergugat sering datang ke tempat kediaman Pengugat untuk menagih tunggakan cicilan Penggugat, sehingga Penggugat merasa malu kepada tetangga disekitar tempat kediaman Penggugat.. Dengan itikat baik Penggugat mendatangi kantor Tergugat untuk meminta keringanan cicilan dan perpanjangan jangka waktu angsuran dengan pertimbangan usaha Penggugat kurang lancar, Penggugat menjelaskan secara detil dan jelas tentang kondisi keuangan Penggugat kepada Tergugat apalagi akibat atau dampak dari pandemi wabah Covid-19 yang mempengaruhi usaha Penggugat akan tetapi permintaan Penggugat tidak pernah mendapat respon dan kesepakatan dari Tergugat;

11. Bahwa karena usaha Penggugat terus mengalami penurunan omzet/pendapatan, semakin sulitlah Penggugat mencicil tunggakan/cicilan Penggugat kepada Tergugat, dan ditambah lagi dengan adanya surat dari Tergugat pada tanggal 14 Juli 2023 Tergugat mengirimkan surat Pemberitahuan Jadwal Lelang Jaminan dengan nomor surat 170/BPR.ML/VII/2023 yang dilakukan di Kantor KPKNL Jambi pada tanggal 30 Agustus 2023 yang beralamat di Jalan Dr. Soetomo No. 17 Kelurahan

Halaman 4 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasar Kota Jambi dengan harga limit sebesar Rp. 500.000 (lima ratus juta rupiah) semakin membuat Penggugat kebingungan bagaimana cara melunasi hutang Penggugat;

12. Bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dimana Tergugat telah mengirimkan karyawannya untuk mengintimidasi Penggugat untuk segera membayar tunggakan angsuran, padahal Tergugat mengetahui Penggugat belum bisa untuk membayar angsuran sehingga Penggugat merasa risih, malu dan tidak nyaman untuk tinggal di rumah Penggugat;

13. Bahwa puncak dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah pada tanggal 26 April 2021, Tergugat mengirimkan Surat Nomor ML/LGL/2621/0421 dan Surat Nomor ML/LGL/2622/0421 Perihal : Peringatan ketiga yang isinya menyatakan "Apabila Penggugat tidak melaksanakan pembayaran atas tunggakan, maka Penggugat akan melakukan Tindakan tegas dengan melakukan proses eksekusi terhadap barang jaminan yang ada pada Penggugat", dan pada tanggal 14 Juli 2023 Tergugat mengirimkan surat Pemberitahuan Jadwal Lelang Jaminan dengan nomor surat 170/BPR.ML/VII/2023 yang dilakukan di Kantor KPKNL Jambi pada tanggal 30 Agustus 2023;

14. Bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dimana Tergugat akan melakukan penjualan melalui lelang atas Agunan Kredit milik Penggugat yaitu bangunan/rumah dengan ukuran bangunan Induk 8 x 4 = 32,00 M², Pavillium 6 x 6 = 36,00 M² atau seluas 68,00 M² yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 2794 atas nama AHMAD BAKHTIAR CHAN/Penggugat seluas 221 m² yang berlokasi di Jalan Abdul Laman Lorong Putra Oki RT. 009 No. 34 Kelurahan kebun Handil Kecamatan Jelutung Kota Jambi dengan nilai limit Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah);

15. 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 patut diduga Tergugat berkeinginan untuk menguasai dan memiliki sendiri tanah/lahan berikut bangunan diatasnya milik Penggugat atau setidaknya Tergugat mencari keuntungan atas dilakukannya penjualan Agunan milik Penggugat tersebut;

Halaman 5 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/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

16. Bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dimana Tergugat akan melakukan penjualan melalui lelang atas Agunan Kredit milik Penggugat dengan limit Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah), sedangkan nilai rumah dan tanah berikut bangunan yang Penggugat miliki berdasarkan harga saat ini seharga Rp. 1.200.000.000 (satu milyar dua ratus juta rupiah), maka semakin jelas dan terang Tergugat mempunyai niat untuk mencari keuntungan dan semakin merugikan Penggugat;

17. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KHUPerdata, Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

18. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat mengajukan gugatan atas dasar :

- 1) Kesalahan atau kelalaian Penggugat dalam proses pengajuan lelang kepada KPKNL, Tergugat tidak meminta izin atau persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik sah atas agunan/jaminan terhadap Tergugat;
- 2) Kesalahan atau kelalaian institusi/Lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri, PUPN) meliputi perbuatan mengenai paksa/penyitaan/SP3N/pemblokiran;
- 3) Kesalahan atau kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar dan paksaan pengosongan obyek jaminan;

19. Bahwa untuk menghindari objek sengketa dilakukan penjualan atau pengalihan kepemilikan kepada pihak lain maka sepatutnyalah Penggugat mengajukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2794 atas nama AHMAD BAKHTIAR CHAN seluas 221 m² yang berlokasi di Jalan Abdul Laman Lorong Putra Oki RT. 29 No. 34 Kelurahan kebun Handil Kecamatan Jelutung Kota Jambi;

20. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Gugatan dari Penggugat tersebut di atas, mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Jambi melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memanggil kami para pihak di muka persidangan dan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMER :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 6 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/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. Menyatakan Penggugat adalah sebagai nasabah yang beritikad yang harus dilindungi;
3. Menyatakan keputusan Tergugat yang menyatakan Penggugat adalah Debitur Kredit macet merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);
4. Menyatakan keputusan Tergugat yang mengajukan permohonan lelang agunan/jaminan kepada KPKNL tanpa persetujuan dari Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);
5. Menyatakan tidak sah Perjanjian Kredit Nomor 14449/KAB/0319/UM, Perjanjian Kredit Nomor 131/KB/0319 pada tanggal 28 Maret 2019 dan Surat Perjanjian Kredit Nomor 144/PPWK/0320/ADD tanggal 27 Maret 2020 antara Penggugat selaku Nasabah dengan Tergugat;
6. Menyatakan surat-surat/akta yang terbit untuk dan atas nama Tergugat dan turut Tergugat sejauh menyangkut agunan/jaminan Penggugat yaitu :
 - 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 2794 atas nama Penggugat seluas 221 M² dan/atau;
 - 2) Surat-surat lain yang terbit dari hubungan hukum apapun antara Tergugat dan Turut Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir sendiri sedangkan Tergugat maupun Turut Tergugat datang menghadap masing-masing Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Otto Edwin, S.H. M.H Hakim pada Pengadilan Negeri Jambi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Oktober 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 7 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam pokok perkara baik posita maupun petitumnya, kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat dan terhadap dalil-dalil yang tidak ditanggapi satu persatu oleh Tergugat bukanlah diakui kebenarannya akan tetapi menurut Tergugat dalil-dalil yang disampaikan tersebut tidak perlu untuk ditanggapi;
2. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada halaman 1 posita angka 1, halaman 2 poin 2, 3 dan 4 dapat Tergugatanggapi yakni benar Penggugat telah mendapatkan 2 fasilitas kredit dari Tergugat sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor : 14449/KAB/0319/UM tertanggal 28 Maret 2019 dengan nilai pinjaman sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tujuan fasilitas kredit dipergunakan untuk modal kerja proyek dan Perjanjian Kredit Nomor : 131/KB/0319 tertanggal 28 Maret 2019 dengan nilai pinjaman sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) tujuan fasilitas kredit dipergunakan untuk modal kerja proyek dengan agunan kredit berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2794/kebun handil atas nama A. Bakhtiar Chan, terletak di Jl. Abdul Laman Lrg. Putra Oki, RT. 29 No. 34, Kelurahan Kebun Handil Kecamatan Jelutung, Kota Jambi Provinsi Jambi;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada halaman 2 posita angka 5, 6, 7, 8 dan 9 dapat Tergugatanggapi yakni dalam dalil ini diketahui adanya pengakuan langsung yang diakui secara tegas dan terang oleh Penggugat yakni Penggugat benar tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran yang sudah disepakati dalam Perjanjian Kredit Nomor : 14449/KAB/0319/UM tertanggal 28 Maret 2019 dan Perjanjian Kredit Nomor : 131/KB/0319 tertanggal 28 Maret 2019.

Bahwa tindakan Penggugat adalah suatu tindakan cidera janji (wanprestasi) sebagaimana yang tertuang di dalam Perjanjian Kredit Nomor : 14449/KAB/0319/UM tertanggal 28 Maret 2019 dan Perjanjian Kredit Nomor : 131/KB/0319 tertanggal 28 Maret 2019 jo. Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 144/PPWK/0320/ADD tertanggal 27 Maret 2020,

Halaman 8 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



sehingga dengan begitu Tergugat telah berusaha untuk melakukan penagihan kepada Penggugat dengan memberikan surat peringatan kepada Penggugat, tujuannya adalah agar Penggugat dapat melaksanakan prestasinya (kewajiban) kepada Tergugat, akan tetapi sampai dengan saat ini tidak ada realisasi dari Penggugat dalam melaksanakan prestasinya (kewajiban);

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 posita angka 10, 11, 12, 13 dan 14 dapat Tergugatanggapi yakni dalil tersebut adalah tidak benar, mengada-ada dan dibuat-buat serta tanpa disertai fakta hukum, karena sesuai dengan fakta sebenarnya adalah Tergugat dengan itikad baik telah memberikan perpanjangan waktu kepada Penggugat sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 144/PPWK/0320/ADD tertanggal 27 Maret 2020, akan tetapi sampai dengan saat ini Penggugat tidak pernah mengindahkan perjanjian kredit yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat.

Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat yang menjelaskan "...Tergugat telah mengirimkan karyawannya untuk mengintimidasi Penggugat...." adalah tidak benar dan dalil yang dibuat-buat, sesuai dengan faktanya adalah kolektor PT. Bank Perkreditan Rakyat Mitra Lestari melakukan penagihan secara patut dan manusiawi bahkan Penggugat ketika di datangi oleh kolektor PT. Bank Perkreditan Rakyat Mitra Lestari sering tidak ada dirumah dan sulit untuk ditemui serta dihubungi.

Bahwa Tergugat dalam melakukan perbuatan dan/atau tindakan telah sesuai dengan perjanjian kredit yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat vide Pasal 8 Keadaan Ingkar Janji Perjanjian Kredit Nomor : 14449/KAB/0319/UM tertanggal 28 Maret 2019 dan Perjanjian Kredit Nomor : 131/KB/0319 tertanggal 28 Maret 2019 jo. Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 144/PPWK/0320/ADD tertanggal 27 Maret 2020 dan peraturan perundang-undangan;

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada halaman 4 posita angka 15 dan 16 dapat Tergugatanggapi yakni dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sepatutnya dikesampingkan, bahwa Tergugat melakukan lelang tersebut telah berkesesuaian dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 33/2019 yang dibuat oleh Risiko Elwindo Aljufri, S.H., M.Kn dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah daerah kerja Kota Jambi, vide Pasal 2 yang menjelaskan :

Halaman 9 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



"jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdsarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegangn Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian."

Bahwa Tergugat telah melakukan prosedur yang harus dipenuhi sebelum melangkah ke proses lelang, bukan serta merta ketika Penggugat menunggak dan macet langsung diajukan lelang. Semua telah dilalui Tergugat untuk menuju proses lelang, Tergugat telah memberikan solusi, negosiasi, waktu dan telah melayangkan Surat Peringatan serta Surat Pemberitahuan dan dikarenakan tidak ada juga realisasi dari pembayaran kewajiban Penggugat yang telah menunggak, jatuh tempo dan macet, maka dengan sangat terpaksa Tergugat harus memproses agunan Penggugat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu dikarenakan agunan telah diikat hutang dengan proses pengikatan Hak Tanggungan yang sempurna, dan telah diberikan Gros Akta dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang kekuatan Gros Akta tersebut sama dengan Keputusan Hakim karena memuat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" sebagaimana tertulis pada Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Serta Benda-Benda Berkaitan Dengan Tanah, yang mana penjelasan Pasal 14 tersebut adalah sebagai berikut :

Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menjelaskan :

- (1) Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**"
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Acte Hypootheek sepanjang mengenai ha katas tanah;
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, Sertipikat Hak Atas Tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud

Halaman 10 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;

(5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada Pemegang Hak Tanggungan.

Menurut Amanat Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menjelaskan :

“Apabila debitur cidera janji dalam arti wanprestasi tidak bisa membayar hutangnya maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan agunan tersebut”.

Bahwa berdasarkan amanat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut, Tergugat melakukan proses lelang jaminan Penggugat, yang mana terhadap Sertipikat tersebut telah diletakan Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan tersebut adalah Tergugat.

Bahwa terhadap dalil gugatan yakni kerugian-kerugian dan mencari keuntungan yang di dalilkan oleh Penggugat tersebut adalah hal yang tidak berdasar hukum. Justru yang nyata-nyata telah mengalami kerugian pada saat ini adalah Tergugat karena uang pinjaman yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat sampai dengan saat ini belum dapat dikembalikan oleh Penggugat.

Bahwa hasil penaksiran nilai limit yang telah ditaksir Tergugat saat pengajuan eksekusi lelang dilakukan penilaian dengan metode dan cara yang dapat dipertanggungjawabkan, semua dilakukan berdasarkan penilaian langsung ke lokasi jaminan dengan membandingkan dan mengikuti harga pasar di sekitar jaminan tersebut, dengan menilai harga tanah di sekitar agunan dan menilai luas bangunan, objek agunan tersebut, yang mana penaksiran limit tersebut dilakukan sendiri oleh internal Tergugat karena mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang “Petunjuk Pelaksanaan Lelang” Pasal 48 dan 49 tanggal 23 Maret 2020, bahwa nilai limit paling kecil 5 miliar rupiah di nilai oleh Penilai dan di bawah nilai tersebut dapat ditaksir nilai limitnya oleh internal bank, dikarenakan taksir nilai limit yang diproses lelang oleh Tergugat masih bernilai di bawah 5 miliar.

Bahwa taksir nilai yang dilakukan Tergugat atas jaminan Penggugat telah mengikuti aturan yang berlaku dan sangat wajar dan tidak rendah

Halaman 11 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/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)



seperti yang di dalilkan Penggugat, yang mana Tergugat sebenarnya masih bisa diberikan batas penaksiran nilai limit yaitu serendah-rendahnya sebesar nilai likuidasi dan setinggi-tingginya sesuai dengan nilai pasar, hal ini juga telah di atur dalam PMK 213 Pasal 51, dikarenakan adanya itikad baik dari Tergugat, Tergugat menetapkan taksir nilai limit dengan menerapkan nilai pasar terlebih dahulu yang mana sebenarnya Tergugat bisa saja langsung menetapkan untuk nilai lelang tersebut pada range antara nilai pasar dan nilai likuidasi, atau langsung harga likuidasi, hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat, karena Tergugat masih menggunakan cara-cara yang wajar dan manusiawi, akan tetapi itikad baik Tergugat tidak direspon baik oleh Penggugat, malahan Penggugat mengajukan gugatan tanpa mempunyai dasar hukum yang jelas;

b. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada halaman 4 posita angka 17 dan 18 dapat Tergugatanggapi yakni dalil Penggugat menyatakan pada intinya: "*Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum*" Bahwa ternyata tidak ada satu pun penjelasan yang menunjukkan dasar hukum/ketentuan atau peraturan perundangan-undangan yang manakah yang dilanggar oleh Tergugat, sehingga perbuatan Tergugat dapat dikatakan perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan pasal 1365 KUH Perdata.

Bahwa dalam mendalilkan terjadi suatu Perbuatan Melawan Hukum, harus ada hubungan *causal* antara perbuatan dan kerugian dan untuk memecahkan hubungan *causal* antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, sesuai dengan teori *Condition sine qua non*, menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya *condition sine qua non* menimbulkan kerugian (yang dianggap sebagai sebab dari pada suatu perubahan adalah semua syarat-syarat yang harus ada untuk timbulnya akibat).

Bahwa terdapat hubungan *causal* jika kerugian menurut aturan secara layak merupakan akibat yang dapat diharapkan akan timbul dari perbuatan melawan hukum. Jadi secara singkat dapat diperinci sebagai berikut :

- a. Untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh organ badan hukum, pertanggungjawabannya di dasarkan pada Pasal 1364 BW.
- b. Untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seorang wakil badan hukum yang mempunyai hubungan kerja dengan badan hukum, dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan Pasal 1367 BW.

Halaman 12 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



c. Untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh organ yang mempunyai hubungan kerja dengan badan hukum, pertanggung jawabannya dapat dipilih antara Pasal 1365 dan Pasal 1367 BW.

Bahwa hal ini jelas membuktikan bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* hanya merupakan asumsi subjektif Penggugat belaka (tanpa jelas dasar hukumnya) sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak.

M Yahya Harahap, S.H, dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Keenam, halaman 449, menyebutkan bahwa suatu gugatan yang dinyatakan *obscuur libel*, apabila tidak menjelaskan dasar hukum (*fatelij ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukumnya jelas, tetapi tidak dijelaskan fakta hukumnya (*fetelijke ground*) maka dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil. Bahwa dengan tidak dapat ditunjukkan oleh Penggugat, mengenai dasar hukum (*fetelijke ground*) yang tegas terkait dengan dalil Penggugat yang menuntut kepada Tergugat untuk telah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum maka hal ini sudah cukup membuktikan gugatan Penggugat haruslah ditolak;

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada halaman 4 posita angka 19 dapat Tergugat tanggapi yakni Penggugat tidak mempunyai bukti-bukti serta alasan-alasan yang kuat untuk mengajukan permohonan Sita Jaminan terhadap objek perkara, dengan demikian permohonan Sita Jaminan terhadap objek perkara Nomor 133/Pdt.G/2023/PN Jmb haruslah dikesampingkan. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 yang menyebutkan "*Penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat, maka permohonan Penggugat untuk "sita jaminan" (Conservatoir Beslag) tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disyahkan.*";

8. Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana dikemukakan di dalam gugatannya, telah nyata bahwa gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum sama sekali dan tujuan gugatan Penggugat semata-mata hanyalah untuk menghindari dan/atau memperlambat proses pelelangan terhadap agunan kredit yang telah dijaminan oleh Penggugat.

Halaman 13 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



Bahwa berdasarkan dalil-dalil jawaban Tergugat sebagaimana tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang atas objek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2794 seluas 221 m²
3. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat.

1. Penetapan dan pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah sah demi hukum

1. Bahwa dapat Turut Tergugat tegaskan penetapan terhadap pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan peraturan

Halaman 14 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

2. Bahwa pada Jawaban ini Turut Tergugat hanya akan menguraikan tindakan Turut Tergugat terkait lelang yang telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Bahwa proses lelang melalui Turut Tergugat merupakan pelaksanaan dari **Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan** yang dimohonkan oleh Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan.

4. Bahwa berdasarkan Pasal 6 UUHT disebutkan "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut." Unsur-unsur yang terjalin menjadi esensi dalam Pasal 6 UUHT, adalah:

- a. Debitur Cidera Janji;
- b. Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
- c. **Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;**
- d. Syarat penjualan melalui pelelangan umum;
- e. Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- f. Hak Kreditur mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.

5. Bahwa Penggugat merupakan Debitur yang telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat yang merupakan Kreditur sebagaimana tercantum didalam Perjanjian Kredit Nomor 14449/KAB/0319/UM tanggal 28-03-2019 dan Nomor 131/KB/0319 tanggal 28-03-2019 yang telah disetujui oleh Para Pihak.

6. Bahwa dalam pelaksanaannya, Penggugat mengalami kredit macet / wanprestasi kepada Tergugat, dimana Penggugat tidak dapat membayar hutangnya kepada Tergugat sesuai dengan jadwal yang ditentukan oleh Penggugat dan Tergugat yang tercantum dalam Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat.

7. Bahwa Penggugat sebagai Pemberi Kuasa telah membebaskan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2019 tanggal 29-04-2019 atas objek jaminan dalam Perjanjian Kredit dengan memakai jaminan dalam perkara a quo antara Tergugat selaku Kreditur dan Penggugat selaku Debitur.

Halaman 15 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



8. Bahwa selanjutnya pada penjelasan Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh 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 kreditur-kreditur yang lain.

9. Bahwa kemudian dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT ditegaskan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain janji pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji. Suatu janji menjadi ada dan mengikat jika disepakati oleh kedua belah pihak yang memperjanjikan sebagaimana tercantum didalam Pasal 1320 KUHPerdara berbunyi : "Supaya terhadap persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu pokok persoalan tertentu; 4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

10. Bahwa selain itu pada penjelasan Pasal 14 UUHT, dinyatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

11. Bahwa atas kredit tersebut, PT Bank Perkreditan Rakyat Mitra Lestari selaku Kreditur telah mengeluarkan surat peringatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya namun Debitur belum menyelesaikan kewajibannya sehingga Kreditur bermaksud menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pelunasannya dari hasil penjualan tersebut.

12. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah jelas dan nyata bahwa penetapan lelang dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut

Halaman 16 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



Tergugat telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga sudah sepatutnya dianggap sah demi hukum.

2. Penentuan Nilai Limit yang dilakukan oleh Penjual telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku

1. Bahwa Turut Tergugat perlu menegaskan bahwa penentuan nilai limit pada pelaksanaan lelang atas objek jaminan, telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa dapat Turut Tergugat sampaikan, sesuai dengan Juklak Lelang telah diatur bahwa "Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual".
3. Bahwa selain itu, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 44 ayat (1) dan (2) menyatakan sebagai berikut :
 - (1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan :
 - a. Penilaian oleh Penilai, atau
 - b. Penaksiran oleh Penaksir
 - (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya
4. Bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.062020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah diatur juga bahwa Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual dan tidak menjadi tanggung jawab KPKNL.
5. Bahwa terhadap objek jaminan telah dilakukan penilaian oleh Pihak Penjual berdasarkan Laporan Pemeriksaan dan Penaksiran Atas Objek Sertifikat Hak Milik Ahmad Bakhtiar Chan tanggal 22 Mei 2023
6. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam surat gugatan angka 16 halaman 4 yang pada pokoknya mempermasalahkan lelang dilakukan dengan harga yang tidak wajar, karena hal tersebut berdasarkan perhitungan dan perkiraan sendiri dari opini pribadi semata dari Penggugat dan tidak disertai dengan bukti berupa laporan penilaian/penaksiran.
7. Bahwa lebih lanjut, dalam melakukan penilaian/penaksiran atas suatu benda tidak bisa dilakukan oleh setiap orang, melainkan dilakukan oleh pihak yang berkompeten dan mempunyai kapabilitas sebagai seorang penilai/penaksir dengan menggunakan metode tertentu yang diakui oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang telah

Halaman 17 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



dilakukan oleh Tergugat dalam menentukan nilai limit atas objek perkara berdasarkan hasil penilaian dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual.

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, sudah jelas terbukti dan mendasar bahwa penetapan nilai limit yang diajukan Tergugat selaku Pemohon Lelang telah dilakukan oleh tim penilai yang memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian sehingga penetapan nilai tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Permintaan Sita Jaminan Tidak berdasarkan Hukum

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak permohonan Penggugat pada angka 19 halaman 4 surat gugatannya yang pada pokoknya meminta objek perkara untuk diletakkan sita jaminan.

2. Bahwa terhadap objek perkara sebelumnya telah dibebani hak tanggungan sebagai jaminan atas perjanjian kredit sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang tercatat atas nama PT Bank Perkreditan Rakyat Mitra Lestari, sehingga tidak boleh dilakukan sita jaminan sebagaimana kaidah yang dapat dijumpai dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juni 1985 yang menegaskan bahwa barang yang telah dijadikan jaminan kredit kepada bank tidak dapat dikenakan sita jaminan.

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak demi melindungi kepentingan pemegang agunan/Kreditur selaku pihak yang diutamakan dalam perolehan pengembalian atas kredit yang telah dikeluarkan.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 18 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



ATAU:

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah menyerahkan surat-surat bukti kepersidangan berupa :

1. Foto copy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor: 2794 an. ALFIYANTO. SE seluas 221M² berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25 Maret 2002 Nomor: 114JL/2002 yang dibuat oleh Hasiholan Situmeang, SH selaku PPAT Kota Jambi, telah diberi materai selanjutnya diberi tanda (P.1);
2. Foto Copy dari Asli Tanda terima Dokumen Asli Barang Agunan tanggal 28 Maret 2019, telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda (P.2);
3. Foto Copy dari Asli Buku Tabungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Mitra Lestari Jambi An. Ahmad Bakhtiar Chan Rekening Nomor 01.2.003437.1, telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda (P.3);

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut setelah diperiksa dan diteliti ternyata untuk bukti P-2 s/d P-3 adalah hasil copy dari foto copy dan masing-masing diberi Meterai cukup serta dileges/stempel pos;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Kuasa Tergugat telah menyerahkan surat-surat bukti kepersidangan berupa :

1. Foto Copy dari Asli Perjanjian Kredit Nomor 14449/KAB/0319/UM tertanggal 28 Maret 2019 telah diberi materai selanjutnya diberi tanda (T-1);
2. Foto Copy dari Asli Perjanjian Kredit Nomor 131/KB/0319 tertanggal 28 Maret 2019 telah diberi materai selanjutnya diberi tanda (T-2);
3. Foto Copy dari Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 2974 atas nama A. Bakhtiar Chan, telah diberi materai selanjutnya diberi tanda (T-3);
4. Foto Copy dari Asli Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1401/2019 tanggal 09 Mei 2019 dan Akta Pemberian hak Tanggungan Nomor 33/2019 tanggal 29 April 2019 telah diberi materai selanjutnya diberi tanda (T-4);

Menimbang, bahwa bukti surat T-1 s/d T-4 setelah diperiksa dan diteliti ternyata asli dan memenuhi dalam persyaratan perundang-undangan dan masing-masing diberi Meterai cukup serta dileges/stempel pos;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Kuasa Turut Tergugat telah menyerahkan surat-surat bukti kepersidangan berupa :

Halaman 19 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto Copy dari Fotocopy Surat Permohonan Lelang Nomor 136/BPR.ML/V/2023 tanggal 22 Mei 2023 telah diberi materai selanjutnya diberi tanda (TT-1);
2. Foto Copy dari Fotocopy Lampiran Surat Nomor 136/BPR.ML/V/2023 tanggal 22 Mei 2023 telah diberi materai selanjutnya diberi tanda (TT-2);
3. Foto Copy dari Fotocopy Surat No.S-1079/KNL.0401/2023 tanggal 10 Juli 2023 hal penetapan jadwal lelang telah diberi materai selanjutnya diberi tanda (TT-3);
4. Foto Copy dari Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.Berkas: 20347/2023 tanggal 22 Mei 2023 telah diberi materai selanjutnya diberi tanda (TT-4);
5. Foto Copy dari Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 1 Agustus 2023, telah diberi materai selanjutnya diberi tanda (TT-5);
6. Foto Copy dari Fotocopy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 16 Agustus 2023, telah diberi materai selanjutnya diberi tanda (TT-6);
7. Foto Copy dari Fotocopy Risalah Lelang No.809/13/2023 pada tanggal 30 Agustus 2023, telah diberi materai selanjutnya diberi tanda (TT-7);
8. Foto Copy dari Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah diberi materai selanjutnya diberi tanda (TT-8);

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut setelah diperiksa dan diteliti ternyata untuk bukti TT-1 s/d TT-8 adalah hasil copy dari foto copy dan masing-masing diberi Meterai cukup serta dileges/stempel pos;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 7 tahun 2001 dan pasal 180 Rbg yang dihadiri oleh Penggugat prinsipal, Tergugat beserta kuasanya sedangkan Turut Tergugat tidak hadir dimana para pihak sepakat menunjuk beberapa tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Penggugat yang dijadikan jaminan agunan kepada Tergugat dan hasil pemeriksaan setempat terlampir dalam berita acara sidang perkara ini;

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;

Halaman 20 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa dalam jawaban dari Turut Tergugat atas gugatan Penggugat, di samping mengajukan jawaban atas pokok perkara, telah pula mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan atas pokok perkara, terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuiinya secara tegas kebenarannya dan Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim setelah menelaah dan mencermati Gugatan, Jawaban, Replik dan Duplik para Pihak yang mana untuk membuktikan gugatan mengenai pelaksanaan eksekusi lelang yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat terhadap jaminan/agunan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2794 atas nama ALFIYANTO, SE seluas 221 M² yang berlokasi di Jalan Abdul Laman Lorong Putra Oki RT. 009 No. 34 Kelurahan Kebun Handil Kecamatan Jelutung Kota Jambi haruslah dibuktikan dalam pokok perkara sehingga terhadap Eksepsi ini haruslah di tolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai lelang atas jaminan jaminan/agunan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2794 atas nama ALFIYANTO, SE seluas 221 M² yang berlokasi di Jalan Abdul Laman Lorong Putra Oki RT. 009 No. 34 Kelurahan Kebun Handil Kecamatan Jelutung Kota Jambi milik Penggugat yang dilakukan oleh KPKNL Jambi (Turut Tergugat) atas permohonan dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Mitra Lestari (Bank Mitra) 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, maka semakin jelas dan

Halaman 21 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terang Tergugat mempunyai niat untuk mencari keuntungan dan semakin merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan Tergugat melakukan lelang tersebut telah berkesesuaian dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 33/2019 yang dibuat oleh Risiko Elwindo Aljufri, S.H., M.Kn;

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 setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik bangunan dengan ukuran bangunan Induk $8 \times 4 = 32,00 \text{ M}^2$, Pavillium $6 \times 6 = 36,00 \text{ M}^2$ atau seluas $68,00 \text{ m}^2$ dengan Surat izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor registrasi 648/124/S-/JTG-2002 atas nama Indra Lesman, SE (Pemilik Pertama) yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 2794 atas nama ALFIYANTO, SE seluas 221 M^2 yang berlokasi di Jalan Abdul Laman Lorong Putra Oki RT. 009 No. 34 Kelurahan Kebun Handil Kecamatan Jelutung Kota Jambi Provinsi Jambi. Selanjutnya pada tanggal 28 Maret 2019 diadakan Perjanjian Kredit Nomor 14449/KAB/0319/UM dengan Plapond sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan Perjanjian Kredit Nomor 131/KB/0319 dengan Plapond sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) antara Penggugat selaku Nasabah dengan Tergugat selaku Pihak Pemberi kredit dengan jaminan/agunan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2794 atas nama ALFIYANTO, SE seluas 221 M^2 yang berlokasi di Jalan Abdul Laman Lorong Putra Oki RT. 009 No. 34 Kelurahan Kebun Handil Kecamatan Jelutung Kota Jambi;
2. Bahwa sekira mulai bulan Juni 2019 usaha Pengggugat mengalami kemacetan atau penurunan pendapatan sehingga angsuran atau cicilan kepada Tergugat mengalami keterlambatan. Dan ditambah dengan pada waktu itu adanya wabah Covid-19 yang tak kunjung selesai, usaha Penggugat semakin mengalami kemunduran sehingga pembayaran cicilan atau angsuran kepada Tergugatpun tak mampu lagi Penggugat untuk mencicilnya;

Halaman 22 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/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)



3. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat selanjutnya Turut Tergugat melakukan lelang pertama terhadap jaminan kredit Penggugat pada tanggal 1 Agustus 2023 dan Lelang Kedua pada tanggal 16 Agustus 2023 akan tetapi pada saat lelang tersebut 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 Turut Tergugat atas permintaan Tergugat telah sesuai sebagaimana perjanjian kredit dimana jangka waktu kredit Penggugat telah berakhir?
2. Apakah benar Tergugat yang telah memberikan somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat atas kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran pinjaman sebelum melakukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat sehingga perbuatan tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok permasalahan diatas oleh karena Penggugat dan Tergugat telah mengakui adanya Perjanjian Kredit Nomor 14449/KAB/0319/UM dengan Plapond sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan Perjanjian Kredit Nomor 131/KB/0319 dengan Plapond sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan jaminan/agunan berupa tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2794 atas nama ALFIYANTO, SE seluas 221 M² yang berlokasi di Jalan Abdul Laman Lorong Putra Oki RT. 009 No. 34 Kelurahan Kebun Handil Kecamatan Jelutung Kota Jambi Provinsi Jambi maka menurut majelis hakim kepada Penggugat dengan Tergugat berlaku ketentuan pasal 1338 KUHPerdara 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 Turut Tergugat atas permintaan Tergugat telah sesuai sebagaimana perjanjian kredit dimana jangka waktu kredit Penggugat telah berakhir, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa objek jaminan/agunan berupa tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2794 atas nama ALFIYANTO, SE seluas 221 M² yang berlokasi di Jalan Abdul Laman Lorong Putra Oki RT. 009 No. 34 Kelurahan Kebun Handil Kecamatan Jelutung Kota Jambi Provinsi Jambi telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2019 tanggal 8

Halaman 23 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2015 oleh Risiko Elwindo Aljufri, SH. M.Kn Notaris/PPAT di Kota Jambi sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sehingga keluarlah Sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat oleh BPN Nomor 1401/2019 tanggal 9 Mei 2019, 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 yang telah memberikan somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat atas kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran pinjaman sebelum melakukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat sehingga perbuatan tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum,

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

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;

Halaman 24 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023/PPN.Jmb.



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 Perjanjian Kredit Nomor 14449/KAB/0319/UM dengan Plapond sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan Perjanjian Kredit Nomor 131/KB/0319 dengan Plapond sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan jaminan/agunan berupa tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2794 atas nama ALFIYANTO, SE seluas 221 M² yang berlokasi di Jalan Abdul Laman Lorong Putra Oki RT. 009 No. 34 Kelurahan Kebun Handil Kecamatan Jelutung Kota Jambi Provinsi Jambi sebagaimana angsuran yang telah ditetapkan yaitu sebesar Rp. 4.027.777 (empat juta dua puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh tujuh) termasuk angsuran pokok + bunga setiap bulan selama 3 (tiga) Tahun/36 bulan (60 bulan) dan dibayar setiap tanggal 28 setiap bulan dimulai pada tanggal 28 April 2019 sampai lunas pada tanggal 28 Maret 2022 sebagaimana tertuang dalam bukti T-1;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat mengakui telah tidak memenuhi kewajibannya sebagai kreditur sekira mulai bulan Juni 2019 usaha Penggugat mengalami kemacetan atau penurunan pendapatan sehingga angsuran atau cicilan kepada Tergugat mengalami keterlambatan. Dan ditambah dengan pada waktu itu adanya wabah Covid-19 yang tak kunjung selesai, usaha Penggugat semakin mengalami kemunduran sehingga pembayaran cicilan atau angsuran kepada Tergugatpun tak mampu lagi Penggugat untuk mencicilnya;

Menimbang, bahwa terhadap perbuatan Penggugat yang tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian dengan Tergugat selanjutnya Tergugat telah melakukan peringatan/somasi kepada Pengugat atas Perjanjian Kredit Nomor 131/KB/0319 sebagai berikut :Tanggal 1 Juli 2019 Tergugat mengirimkan Somasi ke-1 (kesatu) dengan Nomor surat ML/LGL/2406/0719,Tanggal 19 September 2019 Tergugat mengirimkan Somasi ke-2 (kedua) dengan Nomor surat ML/LGL/2434/0919,Tanggal 08 Oktober 2019 Tergugat mengirimkan surat Hal Pemberitahuan akan memasang plang pada jaminan Penggugat dengan Nomor surat 104/LGL/BPR.ML/X/2019;

Halaman 25 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa kemudian Tergugat mengirimkan somasi kepada Pengugat atas Perjanjian kredit Nomor 14449/KAB/0319/UM tanggal 28 Maret 2019 sebagai berikut :Tanggal 1 Juli 2019 Tergugat mengirimkan Somasi ke-1 (kesatu) dengan Nomor surat ML/LGL/2407/0719,Tanggal 19 September 2019 Tergugat mengirimkan Somasi ke-2 (kedua) dengan Nomor surat ML/LGL/2435/0919,Tanggal 26 April 2021 Tergugat mengirimkan Somasi ke-3 (ketiga) dengan Nomor surat ML/LGL/2622/0421;

Menimbang bahwa Tergugat mengirimkan somasi kepada Pengugat atas Perjanjian kredit Nomor 144/PPWK/0320/ADD tanggal 27 Maret 2020 sebagai berikut :Tanggal 18 Juni 2020 Tergugat mengirimkan Somasi ke-1 (kesatu) dengan Nomor surat ML/LGL/2506/0620,Tanggal 22 Juli 2020 Tergugat mengirimkan Somasi ke-2 (kedua) dengan Nomor surat ML/LGL/2530/0720,Tanggal 10 Maret 2021 Tergugat mengirimkan Surat Pemberitahuan atas tunggakan penggugat atas Perjanjian nomor 14449/KAB/0319/UM dan Perjanjian nomor 144/PPWK/0320/ADD dengan nomor surat 164/LGL/BPR.ML/III/2021,Tanggal 26 April 2021 Tergugat mengirimkan Somasi ke-3 (ketiga) dengan Nomor surat ML/LGL/2621/0421

Menimbang, bahwa dalam hal tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat Penggugat mendalilkan bahwa setiap adanya somasi dari Pihak Tergugat tersebut, pihak Tergugat sering datang ke tempat kediaman Pengugat untuk menagih tunggakan cicilan Penggugat, sehingga Penggugat merasa malu kepada tetangga disekitar tempat kediaman Penggugat.. Dengan itikat baik Penggugat mendatangi kantor Tergugat untuk meminta keringanan cicilan dan perpanjangan jangka waktu angsuran dengan pertimbangan usaha Penggugat kurang lancar, Penggugat menjelaskan secara detil dan jelas tentang kondisi keuangan Penggugat kepada Tergugat apalagi akibat atau dampak dari pandemi wabah Covid-19 yang mempengaruhi usaha Penggugat akan tetapi permintaan Penggugat tidak pernah mendapat respon dan kesepakatan dari Tergugat;

Menimbang, bahwa karena usaha Penggugat terus mengalami penurunan omzet/pendapatan, semakin sulitlah Penggugat mencicil tunggakan/cicilan Penggugat kepada Tergugat, dan ditambah lagi dengan adanya surat dari Tergugat pada tanggal 14 Juli 2023 Tergugat mengirimkan surat Pemberitahuan Jadwal Lelang Jaminan dengan nomor surat 170/BPR.ML/VII/2023 yang dilakukan di Kantor KPKNL Jambi pada tanggal 30 Agustus 2023 yang beralamat di Jalan Dr. Soetomo No. 17 Kelurahan Pasar

Halaman 26 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Jambi dengan harga limit sebesar Rp. 500.000 (lima ratus juta rupiah) semakin membuat Penggugat kebingungan bagaimana cara melunasi hutang Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dimana Tergugat akan melakukan penjualan melalui lelang atas Agunan Kredit milik Penggugat yaitu bangunan/rumah dengan ukuran bangunan Induk $8 \times 4 = 32,00 \text{ M}^2$, Pavillium $6 \times 6 = 36,00 \text{ M}^2$ atau seluas $68,00 \text{ M}^2$ yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 2794 atas nama AHMAD BAKHTIAR CHAN/Penggugat seluas 221 m^2 yang berlokasi di Jalan Abdul Laman Lorong Putra Oki RT. 009 No. 34 Kelurahan kebun Handil Kecamatan Jelutung Kota Jambi dengan nilai limit Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah);

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 patut diduga Tergugat berkeinginan untuk menguasai dan memiliki sendiri tanah/lahan berikut bangunan diatasnya milik Pengugat atau setidaknya Tergugat mencari keuntungan atas dilakukannya penjualan Agunan milik Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya menanggapi dalil ini Penggugat benar tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran yang sudah disepakati dalam Perjanjian Kredit Nomor : 14449/KAB/0319/UM tertanggal 28 Maret 2019 dan Perjanjian Kredit Nomor : 131/KB/0319 tertanggal 28 Maret 2019. Bahwa tindakan Penggugat adalah suatu tindakan cidera janji (wanprestasi) sebagaimana yang tertuang di dalam Perjanjian Kredit Nomor : 14449/KAB/0319/UM tertanggal 28 Maret 2019 dan Perjanjian Kredit Nomor : 131/KB/0319 tertanggal 28 Maret 2019 jo. Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 144/PPWK/0320/ADD tertanggal 27 Maret 2020, sehingga dengan begitu Tergugat telah berusaha untuk melakukan penagihan kepada Penggugat dengan memberikan surat peringatan kepada Penggugat, tujuannya adalah agar Penggugat dapat melaksanakan prestasinya (kewajiban) kepada Tergugat, akan tetapi sampai dengan saat ini tidak ada realisasi dari Penggugat dalam melaksanakan prestasinya (kewajiban);

Menimbang, bahwa Tergugat dengan itikad baik telah memberikan perpanjangan waktu kepada Penggugat sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana Addendum Perjanjian Kredit Nomor :

Halaman 27 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

144/PPWK/0320/ADD tertanggal 27 Maret 2020, akan tetapi sampai dengan saat ini Penggugat tidak pernah mengindahkan perjanjian kredit yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat yang menjelaskan "...Tergugat telah mengirimkan karyawannya untuk mengintimidasi Penggugat..." adalah tidak benar dan dalil yang dibuat-buat, sesuai dengan faktanya adalah kolektor PT. Bank Perkreditan Rakyat Mitra Lestari melakukan penagihan secara patut dan manusiawi bahkan Penggugat ketika di datangi oleh kolektor PT. Bank Perkreditan Rakyat Mitra Lestari sering tidak ada dirumah dan sulit untuk ditemui serta dihubungi;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam melakukan perbuatan dan/atau tindakan telah sesuai dengan perjanjian kredit yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat *vide* Pasal 8 Keadaan Ingkar Janji Perjanjian Kredit Nomor : 14449/KAB/0319/UM tertanggal 28 Maret 2019 dan Perjanjian Kredit Nomor : 131/KB/0319 tertanggal 28 Maret 2019 jo. Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 144/PPWK/0320/ADD tertanggal 27 Maret 2020 dan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan yakni kerugian-kerugian dan mencari keuntungan yang di dalilkan oleh Penggugat tersebut adalah hal yang tidak berdasar hukum. Justru yang nyata-nyata telah mengalami kerugian pada saat ini adalah Tergugat karena uang pinjaman yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat sampai dengan saat ini belum dapat dikembalikan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa hasil penaksiran nilai limit yang telah ditaksir Tergugat saat pengajuan eksekusi lelang dilakukan penilaian dengan metode dan cara yang dapat dipertanggungjawabkan, semua dilakukan berdasarkan penilaian langsung ke lokasi jaminan dengan membandingkan dan mengikuti harga pasar di sekitar jaminan tersebut, dengan menilai harga tanah di sekitar agunan dan menilai luas bangunan, objek agunan tersebut, yang mana penaksiran limit tersebut dilakukan sendiri oleh internal Tergugat karena mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang "Petunjuk Pelaksanaan Lelang" Pasal 48 dan 49 tanggal 23 Maret 2020, bahwa nilai limit paling kecil 5 miliar rupiah di nilai oleh Penilai dan di bawah nilai tersebut dapat ditaksir nilai limitnya oleh internal bank, dikarenakan taksir nilai limit yang diproses lelang oleh Tergugat masih bernilai di bawah 5 miliar.

Menimbang, bahwa taksir nilai yang dilakukan Tergugat atas jaminan Penggugat telah mengikuti aturan yang berlaku dan sangat wajar dan tidak

Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



rendah seperti yang di dalilkan Penggugat, yang mana Tergugat sebenarnya masih bisa diberikan batas penaksiran nilai limit yaitu serendah-rendahnya sebesar nilai likuidasi dan setinggi-tingginya sesuai dengan nilai pasar, hal ini juga telah di atur dalam PMK 213 Pasal 51, dikarenakan adanya itikad baik dari Tergugat, Tergugat menetapkan taksir nilai limit dengan menerapkan nilai pasar terlebih dahulu yang mana sebenarnya Tergugat bisa saja langsung menetapkan untuk nilai lelang tersebut pada range antara nilai pasar dan nilai likuidasi, atau langsung harga likuidasi, hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat, karena Tergugat masih menggunakan cara-cara yang wajar dan manusiawi, akan tetapi itikad baik Tergugat tidak direspon baik oleh Penggugat, malahan Penggugat mengajukan gugatan tanpa mempunyai dasar hukum yang jelas;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat menyatakan pada intinya: "Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum" Bahwa ternyata tidak ada satu pun penjelasan yang menunjukkan dasar hukum/ketentuan atau peraturan perundangan-undangan yang manakah yang dilanggar oleh Tergugat, sehingga perbuatan Tergugat tidak dapat dikatakan perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan pasal 1365 KUH Perdata.

Menimbang bahwa hal ini jelas membuktikan bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* hanya merupakan asumsi subjektif Penggugat belaka (tanpa jelas dasar hukumnya);

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat tidak melaksanakan pembayaran hutang secara angsuran sebagaimana perjanjian kredit Pasal 8 Keadaan Ingkar Janji Perjanjian Kredit Nomor : 14449/KAB/0319/UM tertanggal 28 Maret 2019 dan Perjanjian Kredit Nomor : 131/KB/0319 tertanggal 28 Maret 2019 jo. Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 144/PPWK/0320/ADD tertanggal 27 Maret 2020 dan peraturan perundang-undangan sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat dalam menyelesaikan piutangnya dari Penggugat yang tertunggak kepada Tergugat telah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku dan dengan demikian Tergugat tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat telah dapat membuktikan dalil sanggahannya dan oleh karena Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka terhadap petitum angka 3 dari gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Halaman 29 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.



Menimbang, bahwa hal tersebut disampaikan dalam pemeriksaan setempat tersebut Majelis Hakim menilai ada perbedaan pendapat terhadap nilai obyek jaminan yang terjadi dilapangan dan sampai saat ini belum ada penawaran apapun juga sehingga Majelis Hakim akan mengambil keputusan terhadap perjanjian atau gugatan permasalahan hukum ini;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, menurut Majelis Hakim bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat mampu membuktikan dalil-dalil bantahannya, maka berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

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:

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Turut Tergugat ;

Dalam pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.121.000,00 (satu juta seratus dua puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi, pada hari Kamis 29 Februari 2024, oleh Rio Destrado, S.H. M.H., sebagai Hakim Ketua, Otto Edwin, S.H. M.H., dan Dini Nusrotudinyah Arifin, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan

Halaman 30 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023/PPN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut pada hari Rabu tanggal 20 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh kami, Dominggus Silaban, S.H. M.H., sebagai Hakim Ketua, Otto Edwin, S.H. M.H., dan Dini Nusrotudiniyah Arifin, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota tersebut, H.Aristo Mubarak, S.H.M.H sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Tergugat tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

--TTD--

--TTD--

Otto Edwin, S.H.M.H

Dominggus Silaban S.H. M.H

--TTD--

Dini Nusrotudiniyah Arifin, S.H.

Panitera Pengganti,

--TTD--

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 156.000,00
- Biaya Panggilan ke 1	Rp 30.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp 800.000,00
- PNPB Pemeriksaan setempat	Rp 10.000,00
- Materai/Penetapan/Pencabutan	Rp. 10.000,00
- Redaksi Putusan	Rp. 10.000,00 +

Halaman 31 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/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

Jumlah

Rp 1.121.000,00

(satu juta seratus dua puluh satu ribu rupiah)

Halaman 32 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2023//PN.Jmb.