



**PUTUSAN**

**Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Batam yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**1. THERESIA MANEK** beralamat di Batu Batam Indah RT. 004, RW. 005, Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam, Kepulauan Riau, Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**

**2. STEFANUS HARRY IFANDI**, beralamat di Batu Batam Indah RT. 004, RW. 005, Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam, Kepulauan Riau, selanjutnya di sebut sebagai **PENGGUGAT II** ;

Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **CHICHA Z ELISABETH, S.Kom., S.H.,M.H., MUHAMAD ILYAS, S.H**, Advokad pada Kantor Advokat/Pengacara **CHICHA ZAITUN ELISABETH, S.Kom.,S.H.,M.H., & Partners** alamat Perum Villa Hang Lekir Blok dd1 No. 7 Legenda Batam Center, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 24 Juni 2021 Nomor 24/CZE/SK-PDT/VI/2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 705/SK/2021/PN.Btm selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT** ;

**MELAWAN**

**1.-----**  
**PT BANK NEGARA INDONESIA PERSERO, Tbk** (Bank BNI'46), beralamat di jalan Imam Bonjol No. 23, Kota Batam, Kepulauan Riau selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**.

Halaman **1** dari **72** Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm



2.-----

**KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA** cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Riau Sumatera Barat dan Kepulauan Riau cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam, beralamat di Jalan Engku Putri, Depan Pusat Informasi Haji Batam, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**.

3.-----

**RIDWAN**, beralamat di Bengkong Baru Blok C/20, RT/RW : 002/004, Kelurahan Bengkong Indah, Kecamatan Bengkong, Kota Batam atau Ruko Tahu Blok E No. 7-8 Sei Panas, Kota Batam, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**.

**Pengadilan Negeri Tersebut;**

Setelah membaca surat-surat dalam perkara ini;  
Setelah mendengar keterangan dari Penggugat dan Tergugat;  
Setelah membaca surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa para Penggugat telah mengajukan gugatan dengan surat gugatannya yang didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 29 Juni 2021 di bawah Nomor Register 196/Pdt.G/2021/PN.Btm, telah mengajukan gugatan terhadap para Tergugat dengan dalil-dalil sebagai berikut :

**I. DASAR GUGATAN (FUNDAMENTUM PETENDI)**

Bahwa adapun yang menjadi pokok/dasar dari **PENGGUGAT** dalam mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Batam adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah suami istri yang memiliki harta bersama 2 (dua) unit bangunan ruko berlantai 2 dengan sertipikat HGB nomer 2413 Baloi Indah dengan luas 81 m2 berlokasi di Komplek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertokoan Batu Batam Mas Blok F/05 Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja Kota Batam atas nama Penggugat I dan sertifikat HGB nomer 2415 Baloi Indah dengan luas 81 m2 berlokasi di Komplek Pertokoan Batu Batam Mas Blok F/06 Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja Kota Batam, atas nama Penggugat I Adapun Batas –batas tanah tersebut adalah :

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Developer PT.Prisata Madya Putra;

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Gedung Soka Gokkai Indonesia;

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik tanah kosong;

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik jalan umum;

(Selanjutnya disebut tanah dan bangunan);

2. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini atas nama Penggugat I mengajukan take over kredit kepada Tergugat I dan pada tanggal 11 September 2011 antara Penggugat I dan II dengan Tergugat I telah menandatangani perjanjian kredit yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit nomor PEK/BTM/2011/064/BNI GRIYA dan Pengugat I dan II memberikan kuasa yang dimuat didalam surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) nomor 1866/2011 tertanggal 14 September 2011 kepada Tergugat I untuk selanjutnya Tergugat I melakukan pengikatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No 2686/2011, tanggal 23 November 2011 dihadapan Notaris HERRY RIDWANTO, SH yang berkantor di Komplek Ruko 89, jalan Pembangunan nomor : 1 A Penuin–Batam, dengan agunan atau jaminan berupa tanah dan bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II;

3. Bahwa fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat I dan Penggugat II dari Tergugat I adalah sebagai berikut:

- a. Plafon kredit pinjaman : **Rp. 1.200.000.000,-** (Satu Miliar Dua Ratus Juta Rupiah);
- b. Tujuan kredit untuk membiayai Take Over Plus;
- c. Bentuk kredit adalah kredit Aflopend (penarikannya hanya dapat dilakukan satu kali selama jangka waktu kredit);
- d. Jangka waktu kredit 120 bulan terhitung sejak tanggal 11 September 2011 sampai dengan tanggal 11 September 2021;
- e. Suku bunga 12,5%/tahun;
- f. Angsuran perbulan Rp. 17.565.140,- (Tujuh Belas Juta Lima

Halaman 3 dari 72 Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm

#### 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)



Ratus Enam Puluh Lima Ribu Seratus Empat Puluh Rupiah);

4. Bahwa sebelum Penggugat I dan Penggugat II dapat menerima uang pinjaman tersebut, Penggugat I dan Penggugat II terlebih dahulu dibebani syarat biaya-biaya yang harus dibayarkan atau disetorkan terlebih dahulu kepada Tergugat I dan uang deposit blokir angsuran selama 2 (dua) kali angsuran sebesar Rp. 35.929.967,- (Tiga Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Sembilan Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Tujuh Rupiah);

5. Bahwa pada mulanya pembayaran angsuran kredit yang dilakukan Penggugat I dan Penggugat II berjalan sesuai rencana, namun karena usaha yang dijalankan Penggugat I dan Penggugat II mengalami kemunduran serta kesulitan ekonomi mengakibatkan pembayaran angsuran Penggugat I dan Penggugat II terlambat dalam membayar angsuran kreditnya;

6. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II sudah melakukan pembayaran pencicilan tersebut sehingga mengurangi utang pokok kredit dari Rp1.200.000.000,00 (Satu Miliar Dua Ratus Juta Rupiah) menjadi Rp.971.562.660,00 (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Satu Juta Lima Ratus Enam Puluh Dua Ribu Enam Ratus Enam Puluh Enam Rupiah), sehingga Penggugat sudah melakukan pembayaran untuk mengurangi pokok tersebut sebesar Rp 228.437.340,00 (Dua Ratus Dua Puluh Delapan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Tiga Ratus Empat Puluh Rupiah);

7. Bahwa pada tanggal 27 Mei 2021 Penggugat I mengirimkan surat kepada Tergugat I, perihal Pelunasan Pembayaran Pokok Pinjaman, dimana Penggugat I akan menyelesaikan pokok pinjaman kredit tersebut dengan meminta keringanan untuk dihapus bunga tunggakan, bunga berjalan, denda keterlambatan, biaya administrasi dengan total pelunasan sebesar Rp.970.390.473,30 (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Ribu Empat Ratus Tujuh Puluh Tiga Koma Tiga Puluh Rupiah);

8. Bahwa pada tanggal 31 Mei 2021, pihak Tergugat I mengirimkan balasan atas surat Penggugat I dengan nomor W.02/5/1677, Perihal Penyelesaian Kredit an Therseia Manek yang isinya terkesan **sangat menunjukan arogansi dari Tergugat I** berikut jawaban surat dari tergugat 1 Menunjuk surat permohonan Penggugat I **dapat disetujui** tetapi dengan syarat-syarat sebagai berikut diantara nya adalah :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Nilai setoran penyelesaian kredit adalah sebesar Rp. 1.133.000.000,- (Satu Miliar Seratus Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah) secara tunai;
- b. Pelunasan tersebut disetor paling lambat tanggal 31 Mei 2021;
- c. Jika batas waktu pembayaran tidak terpenuhi maka persetujuan ini dinyatakan batal dan proses lelang akan tetap dijalankan serta keajiban Tergugat I akan sebesar Out standing tanpa ada keringanan;
- d. Apabila terdapat kekeliruan atas penerbitan surat ini maka akan diperbaiki sebagaimana mestinya;

Dari uraian balasan surat tersebut kami berpendapat bahwa surat tersebut dibuat dan paling lambat penyetoran ditanggal yang sama artinya sama dengan tidak diberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan pembayaran pelunasan dan menutup pintu untuk tidak dapat lagi bernegosiasi dengan angka pelunasan yang dikeluarkan oleh Tergugat I;

9. Bahwa karena kondisi dimana Penggugat I tidak bisa bernegosiasi lagi dengan Tergugat I maka Penggugat I meminta bantuan kepada Penasehat Hukum untuk mengupayakan agar permohonan pelunasan Penggugat I dapat diterima oleh Tergugat I, sehingga pada tanggal 2 Juni 2021 Penasehat Hukum dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum Chicha Z.Elisabeth.,S.Kom.,S.H.,M.H. & Partners mengirimkan surat dengan nomor 0020/CZE-SK/VI/2021 kepada Tergugat I, dengan perihal Permohonan Untuk Pelunasan dan Pencabutan Lelang, yang ditembuskan juga ke Tergugat II, tetapi tetap dilakukan lelang pada tanggal 2 Juni 2021, dan diketahui oleh Penasehat Hukum pada tanggal 3 Juni 2021 melalui telepon ke salah satu pegawai KPKNL, kemudian pada tanggal 4 Juni 2021 Penasehat Hukum mengirimkan surat dengan nomor 0021/CZE-SK/VI/2021 kepada Tergugat I, tembusan ke Tergugat II, Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Badan Pertanahan Nasional (BPN (Kota Batam) dengan perihal keberatan atas hasil lelang KPKNL dan meminta jawaban tertulis dari Tergugat I, dikarenakan Tergugat I tidak menanggapi surat Penasehat Hukum, tidak ada pertemuan untuk diskusi dan tetap meneruskan lelang tersebut tanpa mempertimbangkan telah adanya itikad baik dari Penggugat I, serta rasa keadilan dan situasi Penggugat I yang terdampak covid usahanya, dan pada tanggal 08 Juni 2021 Penggugat I juga melakukan pendaftaran pemblokiran dua unit sertifikat tersebut ke

Halaman 5 dari 72 Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional Kota Batam;

**10.** Bahwa pada perjanjian kredit nomor PEK/BTM/2011/064/BNI GRIYA tanggal 11 September 2011, hutang kredit Penggugat I saat ini belum jatuh tempo, berakhirnya jangka waktu kredit tersebut pada Pasal 4 Perjanjian Kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat I yaitu pada tanggal 11 September 2021, tetapi sebelum batas waktu yang diberikan sendiri oleh Tergugat I, Penggugat tidak diberikan kesempatan lagi untuk melakukan pelunasan dan telah dilakukan lelang oleh Tergugat II, padahal Penggugat I telah memiliki dana untuk melunasi sisa hutang pokok kredit tersebut, hal ini tidak sesuai dengan kesepakatan pada **pasal 2 halaman 7**, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (**APHT**) **No 2686/2011** yang menyebutkan “Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing – masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari Obyek Hak Tanggungan yang akan disebut dibawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin **sisa utang yang belum dilunasi**”, artinya Penggugat I memiliki hak untuk **melunasi sisa hutang kreditnya**, tetapi Tergugat I tidak menerima pelunasan tersebut dan tetap melakukan lelang terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II;

**11.** Bahwa pada website Lelang Indonesia – DJKN dengan alamat link website :[https://lelang.go.id/lot\\_lelang/detail/443350/BNI-BATAM-2-bidang-tanah-luas-162-m2-berikut-bangunan-di-Komplek-Pertokoan-Batu-batam-Mas-Blok-F-No-5-dan-6-Baloi-Indah-Batam.html](https://lelang.go.id/lot_lelang/detail/443350/BNI-BATAM-2-bidang-tanah-luas-162-m2-berikut-bangunan-di-Komplek-Pertokoan-Batu-batam-Mas-Blok-F-No-5-dan-6-Baloi-Indah-Batam.html), ditawarkan sebesar Rp. 1.320.000.000,- (Satu Miliar Tiga Ratus Dua Puluh Juta Rupiah), disini terlihat limit harga penawaran lelang terhadap tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan milik Penggugat I dan Penggugat II ternyata dihargai sangat rendah di bawah harga pasar, padahal harga ruko dengan type dan luas yang sama dengan milik Penggugat I dan Penggugat II di lingkungan tersebut jauh lebih besar dari nilai limit harga lelang tersebut dan akan kami lakukan appraisal ulang terhadap nilai pasaran dua unit Ruko tersebut. Dengan demikian jelas dan terang bahwa Tergugat I hanya berkeinginan agar tanah dan bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II cepat terjual yang menyebabkan kerugian besar bagi Penggugat I dan Penggugat II padahal sisa hutang

Halaman **6** dari **72** Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm

#### Disclaimer

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



pokok sebesar Rp. 971.562.660,00 (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Satu Juta Lima Ratus Enam Puluh Dua Ribu Enam Ratus Enam Puluh Enam Rupiah) dimana Penggugat I ingin melunasi diangka Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) tetapi tidak direspon oleh Tergugat I sungguh sangat tidak ada rasa keadilan bagi Penggugat I dan Penggugat II;

**12.** Bahwa penasehat hukum Penggugat I telah bertemu dengan Tergugat III sebagai pemenang lelang pada tanggal 17 Juni 2021, dan menyampaikan bahwa Penggugat I sudah akan melunasi hutang kredit tersebut, tetapi diabaikan oleh Tergugat I, dan saat itu Tergugat III menyampaikan bahwa tidak mengetahui tanah dan bangunan tersebut masih dikuasai oleh Penggugat I dan Penggugat II dan bersengketa, sehingga Tergugat III mengikuti lelang tersebut dan sebagai pemenang lelang membayar lunas tanah dan bangunan kepada Tergugat II, hal tersebut menandakan Tergugat III tidak teliti untuk memeriksa objek lelang dimana sesuai pengumuman pertama dan kedua Tergugat I tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam salah satu keterangannya menyebutkan **“Objek Lelang yang ditawarkan sesuai dengan kondisi apa adanya (as is), karena itu Peserta Lelang diwajibkan untuk mengetahui/memeriksa objek yang akan dilelang dengan baik dan teliti;**

**13.** Bahwa dasar gugatan a quo adalah sangat berdasarkan hukum mengingat pengertian perbuatan melawan hukum adalah setiap tindakan :

- a. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum si pelaku, atau hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak- hak pribadi, hak - hak kekayaan, hak-hak kebebasan, hal atas kehormatan dan nama baik.
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau kewajiban hukum yang dimaksud ini adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, baik hukum tertulis maupun tidak tertulis;
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*inriust tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders person of goed*), maka seseorang melakukan tindakan yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain,



namun tidak dengan melanggar pasal-pasal dalam undang-undang (hukum tertulis), maka orang tersebut masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian, kepantasan, atau keharusan dalam pergaulan masyarakat;

**14.** Bahwa perbuatan Tergugat I dan II sebagaimana telah Penggugat I dan Penggugat II uraikan adalah merupakan perbuatan melawan hukum terhadap kepentingan hukum dan atau hak keperdataan Penggugat I dan Penggugat II yang dengan perbuatannya itu telah mengalami kerugian materiil yang nyata seharga rumah dan bangunan karena :

- a. Bahwa kreditor atau Tergugat I telah melanggar asas-asas dalam lelang yakni asas keadilan;
- b. Harga tanah dan bangunan yang ditentukan sendiri oleh Tergugat I selaku penjual lelang telah dilaksanakan dengan harga di bawah harga pasar (vide: Yurisprudensi MARI No. 112/K/Pdt/1997 tanggal 20 April 1999 yang pada pokoknya bahwa pelelangan dapat dibatalkan atas alasan harga lelang jauh lebih rendah dari nilai objek jaminannya) atau Harga limit obyek lelang Hak Tanggungan yang ditentukan oleh pemohon lelang terlalu rendah, sehingga tidak sesuai dengan harga obyek di pasaran;
- c. Telah dilakukan kelalaian dalam proses pelelangan terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II, karena pengumuman lelang pertama pada tanggal 04 Mei 2021 dan pengumuman lelang kedua pada tanggal 19 Mei 2021 sebelum jatuh tempo waktu perjanjian kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I dan Penggugat II yaitu 11 September 2021, padahal Penggugat I dan Penggugat II telah menawarkan kepada Tergugat I untuk dapat melunasi seluruh tunggakan angsuran kreditnya setidaknya hingga sebelum lelang dilaksanakan tetapi tidak dipedulikan Tergugat I;
- d. Bahwa KPKNL yang terletak dibatam atau Tergugat II tidak memenuhi standar aturan yang ada dan cenderung melanggar nilai-nilai etika proses pelelangan;
- e. Bahwa tergugat I, tergugat II, telah memenuhi salah (satu) unsur perbuatan melawan hukum, dimana unsur perbuatan melawan hukum





berlaku secara alternatif. Adapun yang termasuk unsur perbuatan melawan hukum yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subjektif orang lain, melanggar kaidah tata susila, dan bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati;

**15.** Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas cukup berdasarkan hukum dimana yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I dan Penggugat II;

**16.** Bahwa agar Para Tergugat mematuhi putusan ini, maka wajar dan pantas bila Penggugat I dan Penggugat II memohon kepada Pengadilan agar Tergugat I, Tergugat III, secara Proporsional atau masing-masing membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap;

**17.** Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat I dan Penggugat II mohon kepada Pengadilan Negeri Batam, untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memutuskan;

## **II. PETITUM DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Batal lelang yang dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 02 Juni 2021 terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II, cacat hukum dan oleh karenanya batal dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat I untuk dapat menerima pembayaran pelunasan untuk melunasi sisa hutang pokok dan biaya pengganti lelang. dari Penggugat I dan II sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dengan tanpa membebani denda, bunga, dan biaya-biaya lainnya yang timbul hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum tergugat I untuk mengembalikan dokumen jaminan milik Pengugat I dan penggugat II secara langsung dan seketika



kepada pengugat I dan penggugat II terhitung sejak Penggugat I dan II melakukan pelunasan pembayaran kepada Tergugat I;

6. Menyatakan barang lelang eksekusi hak tanggungan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Ruko Batu Batam Mas Blok F/05 Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja Kota Batam dan Komplek Ruko Batu Batam Mas Blok F/06 Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja Kota Batam, tetap dikuasai oleh Penggugat I dan Penggugat II sampai dengan Pengugat I dan Penggugat II melunasi sisa hutang pokok dan pengganti biaya lelang;

7. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan pembayaran harga lelang kepada Tergugat III;

8. Menghukum Tergugat III untuk mengembalikan dokumen jaminan milik Penggugat I dan penggugat II kepada Tergugat I Terhitung sejak Tergugat III menerima pengembalian pembayaran Lelang dari Tergugat I;

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van Gewijde*);

10. Menghukum Tergugat I, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik (*naar goode justitie rechdoen*);

#### **SUBSIDER :**

Ex aequo et bono -- Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa dipersidangan hadir kuasa hukum para Penggugat **CHICHA Z ELISABETH, S.Kom., S.H.,M.H., MUHAMAD ILYAS, S.H,** Advokat pada Kantor Advokat/Pengacara **CHICHA ZAITUN ELISABETH, S.Kom.,S.H.,M.H., & Partners** alamat Perum Villa Hang Lekir Blok dd1 No. 7 Legenda Batam Center, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 24 Juni 2021 Nomor 24/CZE/SK-PDT/VI/2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 705/SK/2021/PN.Btm,

Halaman **10** dari **72** Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan Tergugat I hadir Kuasa Hukumnya **DEFRI DERMAWAN, SH., MM., HENDY KURNIA MIESADHI, SH., JHON HENRY dan MUHAMMAD DICKY FREDERIYK**, masing masing pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dengan alamat Korespondensi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Batam Jl. Imam Bonjol Nomor 23 Kota Batam berdasarkan Surat Kuasa Nomor :W02/2.1/2157/R tertanggal 12 Juli 2021, Kemudian Tergugat II hadir Kuasanya **NINA NURNIASIH** sebagai pelaksana pada KPKNL Batam berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-398/MK.6/KN.8/2021 tertanggal 22 Juli 2021 selain itu juga Tergugat III hadir sendiri ke muka persidangan ;

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan perkara ini dimulai, oleh Majelis Hakim telah diupayakan agar perkara ini diselesaikan oleh para pihak dengan perdamaian melalui Mediasi dan Majelis Hakim telah menunjuk Hakim Mediator DWI NURAMANU, SH. M.Hum, sesuai dengan Surat Penetapan Hakim Mediator, tanggal 3 Agustus 2021 Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm dan ternyata setelah diberikan waktu yang cukup sesuai dengan tenggang waktu yang telah ditentukan berdasarkan Perma Nomor : 1 Tahun 2016 tentang Mediasi kemudian Mediasi yang telah dilakukan tidak berhasil menyelesaikan perkara ini dengan perdamaian, sesuai dengan surat Laporan dari Hakim Mediator tertanggal 09 Agustus 2021 oleh karenanya perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan jawaban secara elektronik atas gugatan Penggugat dengan dalil-dalil sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi :

### **1. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;**

- a. Bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat dalam Dasar Gugatan angka 13 dan 14 halaman 9 s/d 11 menyatakan sebagai berikut: ".....  
*Tergugat I, Tergugat II, telah memenuhi salah (satu) unsur perbuatan melawan hukum, dimana unsur perbuatan melawan hukum berlaku secara alternatif. Adapun yang termasuk perbuatan melawan hukum yaitu bertentangan dengan kewajiban si pelaku....."*

Halaman **11** dari **72** Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm



b. Bahwa dalam hal ini Tergugat I sangat memahami isi gugatan dari Para Penggugat, namun sepertinya Para Penggugat yang tidak memahami isi dari Perjanjian Kredit Nomor: PEK/BTM/2011/2011/064/BNI GRIYA tanggal 14 September 2011;

c. Bahwa dalam Pasal 16 ayat (2) Perjanjian Kredit Nomor: PEK/BTM/2011/2011/064/BNI GRIYA tanggal 14 September 2011 telah diatur klausul mengenai wanprestasi, yang kedua-duanya berbunyi sebagai berikut:

*"Apabila terjadi tunggakan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut atas pembayaran angsuran pokok dan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal 8 Perjanjian Kredit ini, maka PENERIMA KREDIT dinyatakan wanprestasi sehingga BANK berhak untuk memberlakukan ketentuan Pasal 15 Perjanjian ini."*

d. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan terkait dengan akibat suatu Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

***"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."***

e. Bahwa selain itu, wanprestasi diatur di dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

*"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"*

f. Bahwa dengan wanprestasinya Para Penggugat, maka Tergugat I telah sesuai melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana dijelaskan pada Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi :

*"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*

g. Bahwa berdasarkan Pasal 6 tersebut diatas Tergugat I mempunyai kedudukan yang diutamakan sebagai pemegang Hak Tanggungan dan dalam hal ini Penggugat telah dinyatakan melakukan



wanprestasi, sehingga Tergugat I berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan (Para Penggugat);

h. Bahwa oleh karena itu pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat I adalah sah dan memiliki dasar hukum sehingga dalil dalam Dasar Gugatan angka 13 dan 14 halaman 9 s/d 11 yang menyebutkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat tersebut adalah salah dan haruslah ditolak;

**2. Gugatan *Error In Persona* (Keliru Pihak yang Ditarik sebagai Tergugat) ;**

a. Bahwa Tergugat I merupakan pemegang Hak tanggungan jaminan Para Penggugat, sebagaimana dijelaskan pada Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi :

*"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*

b. Bahwa dijelaskan pula pada Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) [Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah](#), yang berbunyi:

*"(2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagai mana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA".*

*(3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."*

c. Bahwa Tergugat I telah beriktikad baik dalam mengajukan lelang dengan melaksanakannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk pelunasan kredit tergugat I, dan **seharusnya tidak ditarik sebagai Tergugat** dalam perkara ini;

d. Bahwa dengan demikian, gugatan perkara *a quo* yang diajukan oleh Para Penggugat **tidak memenuhi syarat substansial**, maka





gugatan *a quo* yang diajukan oleh Para Penggugat secara hukum adalah ***error in persona***. Mengingat gugatan Para Penggugat salah alamat (*error in persona*), maka pantaslah kiranya Tergugat I dikeluarkan dari perkara *a quo*;

**3. Gugatan PARA PENGUGAT kekurangan Subjek Tergugat (*Plurium Litis Consortium*).**

a. Bahwa Para Penggugat dalam dalil Dasar Gugatan angka 12 halaman 7 s/d 8 berkeberatan terhadap nilai limit terhadap objek Hak Tanggungan (objek lelang), bahwa nilai limit yang ditetapkan Tergugat I berdasarkan Penilaian Pihak **KJPP Toto Suharto & Rekan** sesuai ketentuan pasal 44 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yang menyatakan **Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai**;

b. Bahwa yang di permasalahakan Para Penggugat adalah terkait Nilai Limit Objek Lelang yang merupakan hasil penilaian Pihak KJPP/*Apprasial Independent* **Toto Suharto & Rekan** maka sangat tidak adil apabila Pihak KJPP/*Apprasial Independent* **Toto Suharto & Rekan** tidak di tarik sebagai Pihak untuk di dengar keterangan dan pendapatnya dalam perkara *a quo* berdasarkan prinsip hukum acara perdata yang menyatakan "Hakim mendengar keterangan Para Pihak (*Audi Et Altrem Partem*);

Bahwa berdasarkan penjelasan dan argumentasi hukum tersebut maka terbukti Surat Gugatan para Penggggat cacat, menjadi kurang pihak karena tidak menarik Pihak KJPP/*Apprasial Independent* **Toto Suharto & Rekan** dalam perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum yang Tergugat I kemukakan di atas, patut kiranya Majelis Hakim yang bijaksana, **menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*)**;

**Dalam Pokok Perkara :**

Bahwa jika Majelis Hakim yang ditunjuk untuk menangani perkara ini nantinya tetap melanjutkan perkara, maka untuk jelasnya akan diuraikan duduk perkara yang sebenarnya sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat I pada pokoknya menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat, terkecuali dalil-dalil yang secara tegas di akui kebenarannya menurut hukum oleh Tergugat I :
2. Bahwa segala apa yang termuat dalam Eksepsi tersebut di atas mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara ini dan Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat, karena tidak benar dan tidak berdasarkan kenyataan yang sebenarnya, kecuali yang dengan tegas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat I;
3. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dengan Para Penggugat adalah hubungan Kreditur dengan Debitur yang mana Para Penggugat telah menerima fasilitas kredit sebagai berikut : Berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: PEK/BTM/2011/2011/064/BNI GRIYA tanggal 14 September 2011 yang mana Para Penggugat telah menerima fasilitas Kredit Aflopend dengan maksimum kredit sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);

Sebagai jaminan fasilitas kredit Para Penggugat, Para Penggugat menyerahkan agunan kepada Tergugat I sebagai berikut :

- Sebidang tanah seluas 81m<sup>2</sup> berikut bangunan ruko di atasnya yang terletak di Jl. Komplek Ruko Batu Batam Mas Blok F/05 Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau dengan bukti kepemilikan SHGB Nomor 2431 tanggal 21 Juli 2009 An. Theresia Manek;
- Sebidang tanah seluas 81m<sup>2</sup> berikut bangunan ruko di atasnya yang terletak di Jl. Komplek Ruko Batu Batam Mas Blok F/06 Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau dengan bukti kepemilikan SHBG Nomor 2415 tanggal 21 Juli 2009 An. Theresia Manek, telah dilakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp. 1.320.000.000,- (satu milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah);

Bahwa adalah benar dalil-dalil Para Penggugat pada angka 1 s/d 3 pada halaman 3 dan 4, **Tergugat I memiliki hubungan hukum dengan Para Penggugat yang tidak lain adalah hubungan hutang piutang antara Kreditur dengan Debitur**, yang merupakan hak dan kewajiban yang tunduk dalam perjanjian kredit yang telah disepakati antara Para Penggugat dengan Tergugat I;

Halaman 15 dari 72 Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm



4. Bahwa dalil Para Penggugat angka 4, yang menyatakan “..... Penggugat I dan Penggugat II terlebih dahulu dibebani syarat biaya-biaya yang harus dibayarkan.....” hal tersebut sangat mengada-ada atau sangat tidak beralasan, yang sebenarnya adalah Para Penggugat telah setuju untuk membayarkan biaya-biaya tersebut sebelum di lakukannya atau dituangkannya Perjanjian Kredit yang di susun oleh Tergugat I yang dimana isinya sesuai dengan kesepakatan Para Pihak.
5. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat angka 5 s/d 8 adalah tidak benar dan mengada – ada, yang pada intinya Para Penggugat sebagai Debitur tidak memiliki *first wayout* (kemampuan membayar) dan telah terbukti tidak tepat waktu dan lalai membayar angsuran kredit (*hutang kredit*) yang telah di terima dan hanya berjanji-janji palsu untuk melakukan kewajibannya kepada Tergugat I, hingga pada akhirnya berada dalam Golongan 5 atau **Macet** pada tanggal 29 November 2014 hingga saat pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang Tergugat I laksanakan, serta berdasarkan Surat Peringatan (somasi) Pertama kepada Para Penggugat tanggal 19 Februari 2020, Surat Peringatan (somasi) Kedua tanggal 19 Maret 2020 dan Surat Peringatan Ketiga/Terakhir tanggal 5 Agustus 2020, namun Para Penggugat sama sekali tidak ada Iktikad Baik untuk melakukan kewajibannya sesuai yang telah disepakati kepada Tergugat I;
6. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat angka 9 s/d 11 adalah tidak benar dan hanya terlihat beralasan tidak sesuai dengan Faktanya, bahwa yang benar Tergugat I telah beriktikad baik dengan melakukan upaya penyelamatan kredit dengan melakukan penagihan melalui telfon dan mendatangi langsung Para Penggugat, dan memberikan Surat Peringatan Tunggakan Kredit kepada Para Penggugat untuk segera menyelesaikan tunggakan kreditnya;
7. Bahwa selain itu, Tergugat I telah melakukan upaya penyelamatan kredit dengan menawarkan Restrukturisasi Kredit kepada Para Penggugat. Program yang ditawarkan antara lain berupa penurunan suku bunga, PPH maupun *grace period*, namun program dalam upaya penyelamatan kredit tersebut tidak ditanggapi dengan baik oleh Para Penggugat hingga Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan oleh Tergugat I;
8. Bahwa dengan tidak dapat dilunasinya kredit Para Penggugat tersebut, Tergugat I kembali memberikan surat kepada Para Penggugat dengan No. BTM/9/91/2021 tanggal 4 Mei 2021 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi



dan Pengosongan Jaminan, setelah adanya surat penetapan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Negara Batam (Tergugat II);

**9.** Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat angka 12, yang dimana Kuasa Hukum Para Penggugat tidak memiliki *Attitude* yang baik, namun malah mempengaruhi dan menghasut kepada pemenang lelang jaminan yaitu Tergugat III dengan hal-hal yang menurut Tergugat I tidak pantas dilakukan;

Bahwa Tergugat I pertegas kembali, semua prosedur yang Tergugat I & Tergugat II laksanakan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga Tergugat III sebagai pemenang lelang jaminan tersebut harus dilindungi secara hukum dan dapat menghuni objek lelang tersebut;

**10.** Bahwa terkait dalil Para Penggugat angka 13 s/d 14 yang mendalilkan keberatan terhadap limit harga objek lelang yang di tetapkan Tergugat I & mendalilkan harga tersebut sangat jauh dibawah harga pasar, perlu Tergugat I tegaskan hal tersebut hanya asumsi Para Penggugat yang tidak berdasar, dengan maksud untuk menghalangi pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan yang telah di lakukan Tergugat I & Tergugat II;

**11.** Bahwa selanjutnya dalam hal penjelasan Tergugat I di atas, bahwa Tergugat I di atas menolak tegas gugatan Para Penggugat yang mendalilkan limit harga objek lelang tersebut sangat mengada-ngada dan tidak berdasar, perlu Tergugat I & II tegaskan, limit objek hak tanggungan yang ditetapkan Tergugat I sebesar **Rp. 1.320.000.000,-** (satu milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah) *sangat wajar dan sesuai keadaan lokasi objek lelang, karena di tetapkan berdasarkan hasil penilaian terhadap objek lelang yang dilakukan oleh KJPP/Apparaisal Independent, Toto Suharto & Rekan* tanggal 28 Juli 2020, *bahkan nilai limit tersebut masih berada di atas Harga Likuidasi;*

**12.** Bahwa selanjutnya **Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat** di dalam gugatan *aquo* sebagai berikut:

Dalil gugatan Para Penggugat angka 15 s/d 17 yang mana Para Penggugat menyatakan bahwa tindakan Tergugat I yang akan dan telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa sebagaimana dijelaskan pada Pasal 6, yang berbunyi :



*"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."*

Bahwa berdasarkan Pasal 6 tersebut diatas Tergugat I mempunyai kedudukan yang diutamakan sebagai pemegang Hak Tanggungan dan dalam hal ini Para Penggugat telah dinyatakan melakukan wanprestasi, sehingga **Tergugat I berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan (Para Penggugat);**

**13.** Bahwa dapat Tergugat I tegaskan kembali, Eksekusi terhadap harta benda yang dibebani Hak Tanggungan dapat dilakukan apabila debitur wanprestasi atau cidera janji. Hal ini sebagaimana disebutkan didalam pasal 6 Undang-undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan bahwa: *"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 apabila debitur cidera janji:*

Apabila debitur melakukan perlawanan terhadap eksekusi barang di Pengadilan, maka terhadap barang yang dibebani Hak Tanggungan tersebut tetap dapat dilakukan eksekusi meskipun meskipun belum ada putusan pengadilan. Hal ini dikarenakan adanya Sertipikat Hak Tanggungan yang diatur didalam Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), karena fungsi sertipikat tersebut adalah sebagai tanda bukti yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan sertipikat tersebut memuat Irah-Irah dengan kata-kata : "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KEYUHANAN YANG MAHA ESA", dengan adanya irah-irah tersebut, maka Sertipikat tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana yang disebutkan didalam Pasal 14 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), maka debitur yang tidak beritikad baik tidak dapat dilindungi oleh Undang-undang. Oleh karena itu semua dalil-dalil Para Penggugat dalam perkara ini haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

**14.** Bahwa berdasarkan penjelasan Tergugat I di atas, terbukti bahwa Tergugat I telah melaksanakan seluruh prosedur perkreditan dan prosedur Eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku,





sehingga Tergugat I dapat dikategorikan sebagai pihak yang beriktikad baik.  
Bahwa sebagai pihak yang beriktikad baik sepatasnyalah Tergugat I dilindungi secara hukum;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat I mohon dengan hormat agar sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang terhormat memutus perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI :**

- a. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I seluruhnya;
- b. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

- a. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan sah seluruh pengikatan agunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang di agunkan oleh Para Penggugat *a quo*, berupa :
  - Sebidang tanah seluas 81m<sup>2</sup> berikut bangunan ruko di atasnya yang terletak di Jl. Komplek Ruko Batu Batam Mas Blok F/05 Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau dengan bukti kepemilikan SHGB Nomor 2431 tanggal 21 Juli 2009 An. Theresia Manek;
  - Sebidang tanah seluas 81m<sup>2</sup> berikut bangunan ruko di atasnya yang terletak di Jl. Komplek Ruko Batu Batam Mas Blok F/06 Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau dengan bukti kepemilikan SHBG Nomor 2415 tanggal 21 Juli 2009 An. Theresia Manek;
- c. Menyatakan Para Penggugat telah melakukan tindakan wanprestasi dengan tidak menjalankan kewajibannya membayar kembali hutangnya kepada Tergugat I sebagaimana tercantum pada Perjanjian Kredit No. : PEK/BTM/2011/2011/064/BNI GRIYA tanggal 14 September 2011;
- d. Menyatakan Tergugat I adalah sebagai pihak yang beriktikad baik dan benar (*De Goeder Trouw*) sehingga wajib mendapat perlindungan hukum;
- e. Menyatakan bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam (KPKNL Batam) sah dan mempunyai kekuatan hokum;



- f. Menyatakan Para Penggugat adalah Pihak yang tidak beriktikad baik;
- g. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya ditimbulkan akibat perkara aquo;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar perkara ini diputus menurut pertimbangan hukum yang adil dan luhur (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan jawaban secara elektronik atas gugatan Penggugat dengan dalil-dalil sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**Eksepsi Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*);**

a.-----

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak jelas atau kabur dan formulasi gugatan tidak jelas;

b.-----

Bahwa agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas serta harus sesuai antara posita dan petitumnya;

c.-----

Bahwa pada petitum gugatan halaman 12 (dua belas) angka 2 (dua) dan 3 (tiga), Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar :

(2) Menyatakan Tergugat I, Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

(3) Menyatakan Batal lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dengan risalah lelang nomor: 290/11/2021 pada tanggal 02 Juni 2021, terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II, cacat hukum dan oleh karenanya batal dengan segala akibat hukumnya;

d.-----

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas petitum gugatan Para Penggugat halaman 12 (dua belas) angka 2 (dua) dan 3 (tiga) tersebut karena dalam posita gugatan Para Penggugat tidak ada satu dalil pun yang menguraikan secara spesifik tentang perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II;



e.-----

Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970, dalam pertimbangan hukumnya dinyatakan:

"Mengenai tuntutan konvensi:

Sub b: segala perbuatan Terlawan terhadap Pelawan harus dinyatakan tidak sah (*onrechtmatige*), akan tetapi juga tidak dijelaskan perbuatan-perbuatan yang mana yang *onrechmatig* itu;

Sub c: karena tuntutan-tuntutan sub b tersebut tidak jelas, maka dengan sendirinya tuntutan sub c juga tidak dapat diterima;

Sub d: karena tuntutan ini tergantung pada dikabulkannya tuntutan pokok, maka tuntutan ini juga harus tidak dapat diterima."

f.-----

Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66) yang menyatakan:

*"Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, Petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil, sehingga Gugatan dianggap kabur (obscuur libel), oleh karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima."*

g.-----

Bahwa dikarenakan sangat jelas terjadi pertentangan antara posita dan petitum gugatan Para Penggugat, maka gugatan Para Penggugat tersebut sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

h.-----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa dalil-dalil Para Penggugat telah cacat formil (dhi. Gugatan kabur/tidak jelas), sehingga cukup beralasan bagi Tergugat II untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan mengabulkan eksepsi *obscuur libel* serta menyatakan gugatan Para Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### DALAM POKOK PERKARA:

1.-----

Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II



menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas;

2.-----

Bahwa pelaksanaan lelang dimohonkan oleh Tergugat I sesuai surat Permohonan Lelang Nomor: BTM/9/695/R tanggal 26 April 2021 Hal Permohonan Penetapan Lelang Ke – 3 an. Theresia Manek. Adapun objek yang dimohonkan lelang adalah 2 bidang tanah yang dijual dalam 1 paket, terdiri dari :

a.-----

Sebidang tanah seluas 81 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya yang terletak di Komplek Pertokoan Batu Batam Mas Blok F No. 5, Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam, Prov. Kepulauan Riau sesuai SHGB No. 2413/Baloi Indah atas nama Theresia Manek;

b.-----

Sebidang tanah seluas 81 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya yang terletak di Komplek Pertokoan Batu Batam Mas Blok F No. 6, Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam, Prov. Kepulauan Riau sesuai SHGB No. 2415/Baloi Indah atas nama Theresia Manek;

3.-----

Bahwa atas permohonan Tergugat I tersebut, Tergugat II telah melakukan verifikasi dokumen persyaratan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun dokumen-dokumen yang diajukan oleh Tergugat I dinyatakan lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sesuai Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas Nomor : HPKB-250/WKN.3/KNL.0400/2021 tanggal 29 April 2021. Sesuai Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang telah lengkap;

#### **Pasal 11**

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



4.-----

Bahwa karena permohonan lelang dari Tergugat I telah lengkap, Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-556/WKN.03/KNL.04/2021 Tanggal 29 April 2021. Adapun jadwal lelang ditetapkan pada hari Rabu tanggal 02 Juni 2021 dengan cara penawaran lelang melalui internet secara *closed bidding*;

5.-----

Bahwa Lelang yang dimohonkan Tergugat I merupakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Tergugat I merupakan pemegang hak tanggungan peringkat pertama sesuai Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 8397/2011 tanggal 05 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 2686/2011 tanggal 23 November 2011. Sesuai **Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**, pemegang hak tanggungan peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri;

**Pasal 6**

*"Apabila debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*

Maka Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama i.c. Tergugat I mempunyai kewenangan berdasarkan undang-undang untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek hak tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

6.-----

Bahwa sesuai dengan **Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996** pada pokoknya menyatakan bahwa sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum. Berkenaan dengan hal tersebut,





pelaksanaan eksekusi hak tanggungan merupakan **parate eksekusi** yang mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan hakim pengadilan.

7.-----

Bahwa sesuai Surat Pernyataan Tergugat I Nomor: BTM/9/662 Tanggal 26 April 2021, Tergugat I menyatakan bahwa fasilitas kredit/pinjaman atas nama Sdr. Theresia Manek atau Penggugat I dengan jaminan objek perkara *a quo* termasuk dalam kategori kredit macet (*Non Performing Loan*). Tergugat I juga menyatakan bahwa Tergugat I akan membebaskan KPKNL Batam dan Pejabat Lelang apabila di kemudian hari timbul gugatan/tuntutan yang diajukan pihak manapun;

8.-----

Bahwa agar dapat Majelis ketahui, lelang terhadap objek perkara *a quo* sudah dilakukan beberapa kali yaitu sebagai berikut :

a.-----

Lelang pada tanggal 02 Juni 2021 sesuai Risalah Lelang Nomor: 290/11/2021 dengan hasil lelang laku;

b.-----

Lelang pada tanggal 08 Desember 2020 sesuai Risalah Lelang Nomor: 768/11/2020 dengan hasil lelang TAP (Tidak Ada Penawaran);

c.-----

Lelang pada tanggal 06 Oktober 2020 sesuai Risalah Lelang Nomor: 569/11/2020 dengan hasil lelang TAP (Tidak Ada Penawaran);

d.-----

Lelang pada tanggal 27 Agustus 2019 sesuai Risalah Lelang Nomor: 582/11/2019 dengan hasil lelang TAP (Tidak Ada Penawaran);

e.-----

Lelang pada tanggal 11 Februari 2016 sesuai Risalah Lelang Nomor: 57/11/2016 dengan hasil lelang TAP (Tidak Ada Penawaran);

9.-----

Bahwa Tergugat II tegaskan bahwa secara hukum Tergugat II terlepas dari segala tanggung jawab atas kebenaran data dalam permohonan lelang yang diajukan oleh Kreditur selaku penjual. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu:

**Pasal 13**



(1)-----

*Penjual bertanggungjawab terhadap:*

a.-----

*keabsahan kepemilikan dan/ atau kewenangan menjual barang;*

b.-----

*keabsahan dokumen persyaratan lelang;*

c.-----

*keabsahan syarat lelang tambahan;*

d.-----

*keabsahan Pengumuman Lelang;*

e.-----

*kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;*

f.-----

*kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang;*

g.-----

*kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh Penjual kepada pihak terkait;*

h.-----

*kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang;*

i.-----

*penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;*

j.-----

*penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan;*

k.-----

*gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan*

l.-----

*tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h;*



Nilai Limit Lelang Atas Objek Perkara Sudah Sesuai Dengan Peraturan  
Yang Berlaku

10.-----

Bahwa sesuai surat Tergugat I Nomor: BTM/9/660 tanggal 26 April 2021 Hal Penetapan Nilai Limit an. Theresia Manek, Tergugat I selaku penjual mengajukan Nilai Limit atas objek perkara *a quo* yang dijual dalam 1 paket yaitu sebesar Rp. 1.320.000.000 (satu milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah);

11.-----

Bahwa Tergugat I telah melampirkan Laporan Penilaian terhadap objek perkara *a quo* dari KJPP Toto Suharto & Rekan dengan rincian sebagai berikut :

a.-----

Laporan Penilaian untuk Sebidang tanah seluas 81 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya di Komplek Pertokoan Batu Batam Mas Blok F No. 5, Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam, Prov. Kepulauan Riau sesuai SHGB No. 2413/Baloi Indah atas nama Theresia Manek yaitu :

•-----

Nomor Laporan : 00184/2.0055-13/PI/07/PS-0082/0/VII/2020

•-----

Tanggal Laporan : 28 Juli 2020

•-----

Tanggal Penilaian : 20 Juli 2020

•-----

Nilai Pasar : Rp. 1.001.000.000 (satu milyar satu juta rupiah)

•-----

Nilai Likuidasi : Rp. 651.000.000 (enam ratus lima puluh satu juta rupiah)

b.-----

Laporan Penilaian untuk Sebidang tanah seluas 81 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya di Komplek Pertokoan Batu Batam Mas Blok F No. 6, Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam, Prov. Kepulauan Riau sesuai SHGB No. 2415/Baloi Indah atas nama Theresia Manek yaitu :



Nomor Laporan : 00183/2.0055-13/PI/07/PS-0082/0/VII/2020

Tanggal Laporan : 28 Juli 2020

Tanggal Penilaian : 20 Juli 2020

Nilai Pasar : Rp. 1.001.000.000 (satu milyar satu juta rupiah)

Nilai Likuidasi : Rp. 651.000.000 (enam ratus lima puluh satu juta rupiah)

**12.**

Bahwa Sesuai Pasal 47 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penetapan Nilai Limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;

**Pasal 47**

(1)

Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.

(2)

Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.

**13.**

Bahwa sesuai Pasal 13 ayat (1) huruf e Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual juga bertanggung jawab terhadap kebenaran formil dan materil nilai limit;

**14.**

Bahwa dapat Tergugat II uraikan, sesuai pasal 51 dan 52 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi. Penetapan nilai limit didasarkan pada Laporan Penilaian atau Laporan Penaksiran yang dilampirkan oleh Penjual dan berlaku paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang;



15.-----

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II uraikan, Nilai limit yang diajukan oleh Tergugat I terhadap objek perkara *a quo* yang **dijual dalam 1 paket** sebesar Rp. Rp. 1.320.000.000 (satu milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah) sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku;

**Pembatalan Sebelum Pelaksanaan Lelang**

16.-----

Bahwa dalam dalil angka 9 halaman 6, Para Penggugat menyatakan pada tanggal 2 Juni 2021 telah mengirimkan surat nomor: 0020/CZE-SK/VI/2021 Perihal Permohonan Untuk Pelunasan dan Pencabutan Lelang yang ditujukan kepada Tergugat I dan ditembuskan ke Tergugat II, namun lelang tetap dilaksanakan;

17.-----

Bahwa dapat Tergugat II tegaskan Pembatalan sebelum pelaksanaan lelang diatur dalam Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

a.-----

Permintaan Penjual;

b.-----

Penetapan atau putusan dari lembaga peradilan;

c.-----

Hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini;

18.-----

Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan, dapat Tergugat II sampaikan bahwa surat sebagaimana disebutkan dalam dalil gugatan angka 9 halaman 6 tidak termasuk hal-hal yang dapat membatalkan sebelum pelaksanaan lelang sehingga Tergugat II tetap melaksanakan lelang sesuai jadwal yang telah ditetapkan;

**Ketentuan Mengenai Pengumuman Lelang Eksekusi Barang Tidak Bergerak Diatur Dalam Pasal 53 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri**





**Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.**

19.-----

Bahwa dalam dalil gugatan halaman 10 angka 14 poin c, Para Penggugat menyatakan bahwa telah dilakukan kelalaian dalam proses pelelangan terhadap objek perkara *a quo* karena pengumuman lelang dilakukan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit;

20.-----

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan halaman 10 angka 14 poin c tersebut dengan alasan sebagai berikut :

a.-----

Guna memenuhi **asas publisitas**, pemberitahuan mengenai adanya lelang dilakukan melalui pengumuman baik berupa pengumuman tempel/selebaran maupun pengumuman melalui surat kabar harian. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu :

**Pasal 1**

*"Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan"*

b.-----

Bahwa pelaksanaan lelang wajib didahului oleh pengumuman lelang dan merupakan kewajiban Penjual/Pemohon lelang sesuai Pasal 53 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

c.-----

Bahwa Tergugat I selaku penjual telah melakukan pengumuman lelang berupa pengumuman tempel/selebaran dan pengumuman melalui surat kabar harian. Pengumuman tempel/selebaran pada tanggal 04 Mei 2021 dan pengumuman melalui surat kabar harian Pos Metro pada tanggal 19 Mei 2021;



21.-----

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II sampaikan mengenai pengumuman lelang, dapat Tergugat II tegaskan kembali bahwa dalil Para Penggugat halaman 10 angka 14 poin c yang menyatakan bahwa telah dilakukan kelalaian dalam proses pelelangan terhadap objek perkara a quo menjadi tidak berdasar dan mengada-ada karena tidak terdapat hubungan antara jadwal pengumuman lelang dengan jatuh tempo perjanjian kredit;

**Lelang yang Dilaksanakan Melalui Perantaraan KPKNL Batam/Tergugat II Sudah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan**

22.-----

Bahwa lelang telah dilaksanakan pada tanggal 02 Juni 2021 dan terhadap pelaksanaan lelang tersebut objek lelang laku terjual dengan harga lelang Rp. 1.320.000.000 (satu milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah). Adapun Tergugat III ditetapkan sebagai pemenang/pembeli lelang;

23.-----

Bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan yang telah ditetapkan. Berkas permohonan lelang telah dilampiri dengan dokumen-dokumen yang disyaratkan sehingga memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang oleh Tergugat II sudah sesuai dengan hukum yang berlaku sehingga tidak terdapat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II. Sesuai Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang tersebut tidak dapat dibatalkan;

**Pasal 25**

*"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"*

Serta sesuai yang dinyatakan dalam Buku II Mahkamah Agung halaman 149 Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*

**24.**-----

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II uraikan dalam jawaban, Tergugat II dengan tegas menolak dalil Para Penggugat halaman 10 angka 14 huruf d dan e serta dalil angka 15. Hal ini karena dalam dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil Para Penggugat yang dapat menunjukkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Tergugat II sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan hanya menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

**25.**-----

Bahwa karena Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat II dengan tegas menolak permintaan Para Penggugat dalam Petitum halaman 12 (dua belas) angka 3 (tiga) yang pada pokoknya menyatakan membatalkan Risalah Lelang Nomor: 290/11/2021 tanggal 02 Juni 2021;

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

## **Dalam Eksepsi:**

•-----

Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;

•-----

Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## **Dalam Pokok Perkara:**

•-----

Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

•-----

Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Halaman **31** dari **72** Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm

### **Disclaimer**

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



Menimbang, bahwa Tergugat III melalui kuasanya telah mengajukan jawaban secara elektronik atas gugatan Penggugat dengan dalil-dalil sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

Bahwa pada prinsipnya Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan para Penggugat dalam gugatannya tertanggal 28 Juni 2021 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor: 196/Pdt.G/2021/PN.Btm, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III, hal mana kiranya Majelis Hakim Yang Bijaksana berkenan untuk tidak menerima gugatan para Penggugat (*Niet on van kelijke verklaard*) karena alasan-alasan hukum sebagai berikut:

**1. Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang mengadili perkara ini (Kopetensi Absolut);**

- Bahwa Petitum Para Penggugat angka 3 mendalilkan "*Menyatakan Batal lelang yang dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 02 Juni 2021 terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II, cacat hukum dan oleh karenanya batal dengan segala akibat hukumnya*" dan sebagaimana yang Tergugat III ketahui bahwasanya pelaksanaan lelang umum atas hak tanggungan merupakan kewenangan Pejabat Publik dari instansi KPKNL yang mana ketika akan dilaksanakannya lelang umum Hak Tanggungan sebelumnya telah dikeluarkan Risalah Lelang sebagai bukti lelang telah dilaksanakan yang ditandatangani oleh Kepala Kantor sehingga pelaksanaan pelelangan umum Hak Tanggungan tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dalam Pasal 1 Ayat (3) UU RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa Undang-Undang Nomor 14 tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Kekuasaan Kehakiman, dalam Pasal 10 Ayat 1 mengatur bahwa: Kekuasaan Kehakiman dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan:
  - a. Peradilan Umum;
  - b. Peradilan Agama;
  - c. Peradilan Militer;
  - d. Peradilan Tata Usaha Negara;



Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur: Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;

- Bahwa Pasal 1 Ayat 4 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 mengatur bahwa Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini pelaksanaan lelang dituangkan dalam Keputusan dalam Risalah Lelang;
- Bahwa yang menjadi objek Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) adalah Keputusan Tata Usaha Negara (Pasal 53 Undang undang No 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara atau UU 5/86);
- Bahwa karena Petitum Nomor 3 oleh Para Penggugat yang dimohonkan oleh Para Penggugat adalah merupakan Produk Tata Usaha Negara yang dihasilkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (Tergugat II), maka berdasarkan Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986, penyelesaian sengketa tersebut menjadi Domain kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang untuk memutus perkara a quo;

Maka:

- Berdasarkan eksepsi yang telah diajukan Tergugat III di atas, Tergugat III mohon sudilah kiranya Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat tidak dapat diterima;

## **2. Gugatan Para Penggugat Prematur;**

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat terlalu dini (prematur) oleh karena hingga saat gugatan diajukan oleh Para Penggugat belum ada Putusan PTUN yang menyatakan batal atas lelang objek aquo yang telah Tergugat III miliki pada saat ini, sehingga sampai saat sekarang ini objek aquo sudah sah merupakan milik Tergugat III atas dasar lelang yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian sudah sepatutnya





gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

**3. Gugatan Error in Persona (Salah Orang);**

Bahwa kedudukan Tergugat III dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara a quo pada dasarnya bertindak sebagai pemenang lelang atau dengan kata lain dikategorikan selaku pembeli beritikad baik yang patut dilindungi oleh peraturan perundang-undangan, dan disisi lain Tergugat I selaku Penjual akan bertanggung jawab bilamana timbul gugatan dari pihak lain;

Bahwa Tergugat III dalam hal ini selaku pemenang lelang sudah semestinya dilindungi oleh undang-undang, hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan jelas mengatur hal-hal sebagai berikut:

- (2) "Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual"
- (3) "Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)";

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengeluarkan Tergugat III dari perkara a quo dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklard).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat III di atas, dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutus dan menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard);

**4. Objek Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)**

Bahwa Para Penggugat sebagaimana posita gugatannya mendalilkan dasar pengajuan gugatan Para Penggugat adalah Perjanjian Kredit nomor PEK/BTM/2011/064/BNI GRIYA antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang tidak lain merupakan domain wanprestasi sebagaimana posita gugatan Para Penggugat sementara kemudian pada posita angka 13 gugatan Para Penggugat gugatan menjadikan dasar dari gugatannya berupa perbuatan melawan hukum (PMH);



Bahwa Gugatan didefinisikan sebagai berikut:

- Prof Sudikno Mertokusumo mendefinisikan gugatan sebagai tuntutan perdata (*burgerlijke vordering*) tentang hak yang mengandung sengketa dengan pihak lain;
- Retnowulan Sutantio menjelaskan bahwa gugatan harus ada seorang atau lebih yang merasa haknya telah dilanggar, tetapi orang yang dirasa melanggar haknya tidak mau secara sukarela melakukan sesuatu yang diminta itu;
- Dr. Mukti Arto, SH menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan surat gugatan adalah surat yang diajukan oleh penggugat kepada ketua pengadilan yang berwenang, yang memuat tuntutan hak yang di dalamnya mengandung sengketa dan sekaligus merupakan dasar landasan pemeriksaan perkara dan pembuktian kebenaran suatu hak;
- Zainal Asikin memberikan pengertian bahwa yang dimaksud dengan gugatan adalah suatu tuntutan yang disampaikan kepada ketua pengadilan yang berwenang oleh seseorang mengenai suatu hal akibat adanya persengketaan dengan pihak lainnya yang kemudian mengharuskan hakim memeriksa tuntutan tersebut menurut cara tertentu yang kemudian melahirkan putusan terhadap putusan tersebut;

Bahwa jenis-jenis gugatan yang lazim diajukan di Peradilan Umum yaitu gugatan wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (“PMH”). Menurut Yahya Harahap, gugatan wanprestasi dan PMH terdapat perbedaan prinsip yaitu:

**1. Gugatan wanprestasi (ingkar janji);**

Ditinjau dari sumber hukumnya, wanprestasi menurut Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”) timbul dari perjanjian (*agreement*). Oleh karena itu, wanprestasi tidak mungkin timbul tanpa adanya perjanjian yang dibuat terlebih dahulu diantara para pihak. Hak menuntut ganti kerugian karena wanprestasi timbul dari Pasal 1243 KUH Perdata, yang pada prinsipnya membutuhkan pernyataan lalai dengan surat peringatan (*somasi*). KUH Perdata juga telah mengatur tentang jangka waktu perhitungan ganti kerugian yang dapat dituntut, serta jenis dan jumlah ganti kerugian yang dapat dituntut dalam wanprestasi;

**2. Gugatan PMH;**

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, PMH timbul karena perbuatan seseorang yang mengakibatkan kerugian pada orang lain. Hak menuntut



ganti kerugian karena PMH tidak perlu somasi. Kapan saja terjadi PMH, pihak yang dirugikan langsung mendapat hak untuk menuntut ganti rugi tersebut. KUH Perdata tidak mengatur bagaimana bentuk dan rincian ganti rugi. Dengan demikian, bisa digugat ganti kerugian yang nyata-nyata diderita dan dapat diperhitungkan (material) dan kerugian yang tidak dapat dinilai dengan uang (immaterial);

Bahwa syarat formulasi gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana dalil-dalil posita dan petitum telah mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum yang sudah jelas-jelas dilarang dalam hukum acara perdata, sehingga dengan tidak jelasnya formulasi yang dijadikan dasar Para Penggugat dalam mengajukan gugatannya sudah seharusnya gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua dalil-dalil dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dianggap diulangi lagi pada bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat di dalam gugatannya kecuali diakui secara tegas oleh Tergugat III;
3. Bahwa mengenai posita gugatan Para Penggugat poin 1 sampai dengan poin 10 tidak ada keterkaitannya dengan Tergugat III hal mana persoalan antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah atas dasar Perjanjian Kredit nomor PEK/BTM/2011/064/BNI GRIYA antara Para Penggugat dengan Tergugat I sehingga dengan beralihnya objek aquo menjadi hak milik Tergugat III dilaksanakan tata cara yang telah diatur dan ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan sehingga dengan demikian terhadap posita point 1 sampai dengan poin 10 sudah sepatutnya ditolak;
4. Bahwa mengenai posita gugatan Para Penggugat poin 11 dan poin 12 sudah menjelaskan alasan yang dicari-cari dan/atau mengada-ada, hal mana dalam hal pelaksanaan lelang terhadap Hak Tanggungan diatur dalam Peraturan Kementerian Keuangan PMK No.27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dimana ditegaskan bahwa "*lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan (vide pasal 4 PMK No.27/PMK.06/2016)*" adapun terkait dengan



gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat terkait dengan obyek hak tanggungan yang telah dilaksanakan pelelangan umum tidaklah serta merta membatalkan pelelangan tersebut walaupun masih berjalannya upaya hukum atas gugatan tersebut, hal tersebut diatur didalam pasal 27/PMK.06/2016 yang berbunyi " *Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan*" Jo Pasal 30 butir c yang berbunyi "terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor /tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang maka gugatan yang berasal dari debitor/tereksekusi, suami/atau istri debitor yang terkait dengan kepemilikan objek lelang bukanlah suatu hal yang dapat membatalkan/menangguhkan pelaksanaan lelang sehingga Pelelangan Umum terhadap obyek hak tanggungan yang telah dilakukan oleh Tergugat I yang telah Tergugat III menangkan bukanlah suatu Perbuatan Melawan Hukum sehingga posita Para Penggugat angka ke 11 dan 12 harus lah ditolak;

5. Bahwa mengenai posita gugatan Para Penggugat poin 13 sampai dengan point 15 sangat bertolak belakang dengan posita poin 16, hal mana dari poin 13 sampai dengan poin 15 Para Penggugat hanya mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sementara pada point 16 Para Penggugat meminta agar Tergugat III melakukan pembayaran uang paksa (dwangsoom), hal mana jika dibaca ulang kembali poin posita angka 12 gugatan Para Penggugat telah diakui sendiri oleh Para Penggugat bahwa terhadap objek lelang yang telah Tergugat III menangkan sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku masih dikuasai oleh Para Penggugat hingga saat ini, sehingga adalah sangat keliru apabila Tergugat III dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebagaimana yang diminta oleh Para Penggugat, oleh karena dalam hal ini Tergugat III lah yang telah dirugikan meskipun telah memenangkan lelang dengan tata cara yang legalitasnya jelas tetapi tidak bisa menguasai objek lelang dengan alasan sebagaimana ketentuan Pasal 606a dan 606b Rv bahwa terhadap putusan yang dapat dilakukan eksekusi riil *dwangsom* dapat diterapkan, akan tetapi *dwangsom* tidak dapat diterapkan dalam hal penjatuhan hukuman berupa pembayaran sejumlah



uang, sehingga dengan demikian sudah sepatutnya posita point 13 hingga point 16 sudah sepatutnya ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima;

6. Bahwa oleh karena Tergugat III selaku pemenang lelang sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama Peraturan Kementerian Keuangan PMK No.27/PMK.06/2016 maka sudah sepatutnyalah petitum-petitum yang dimohonkan oleh Para Penggugat dinyatakan ditolak;

7. Bahwa untuk selanjutnya dari apa yang diuraikan Para Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak benar dan tidak berdasar (*niet gegrond*) dan hanya merupakan pernyataan yang menyesatkan (*leugenactigedaad*);

8. Bahwa dengan uraian-uraian tersebut diatas sudah berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa perkara *aquo* menyatakan Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk veerkrklaard*);

## DALAM REKONVENSI:

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya diakui oleh Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

2. Bahwa dalil-dalil Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dalam eksepsi dan pokok perkara mohon dipakai sebagai pertimbangan pula dalam rekonvensi ini;

3. Bahwa adapun asal usul dari kepemilikan 2 (dua) bidang tanah sebagaimana SHGB No.2413/Baloi Indah tercatat atas nama Theresia Manek dan SHGB No.2415 Baloi Indah tercatat atas nama Theresia Manek beralih menjadi milik Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi adalah atas dasar Risalah Lelang Nomor 290/11/2021 tanggal 02 Juni 2021 dan Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi selaku pemenang lelang telah melakukan pembayaran sejumlah Rp.1.346.400.000, dan hal tersebut sudah bersesuaian dengan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan;





4. Bahwa Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi selaku peserta dan pemenang lelang telah mengikuti tata cara sebagaimana yang diamanatkan di dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan Peraturan Kementerian Keuangan mengenai pelaksanaan lelang sehingga dengan demikian Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi adalah sah selaku pemilik 2 (dua) bidang tanah sebagaimana SHGB No.2413/Baloi Indah tercatat atas nama Theresia Manek dan SHGB No.2415 Baloi Indah tercatat atas nama Theresia Manek atas dasar Risalah Lelang Nomor 290/11/2021 tanggal 02 Juni 2021;

5. Bahwa semenjak memenangkan lelang tersebut hingga gugatan rekonvensi ini diajukan Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tidak dapat menguasai secara fisik 2 (dua) bidang tanah sebagaimana tersebut di atas oleh karena tanpa hak dan melawan hukum dikuasai oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi.

6. Bahwa sebagaimana pengertian Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri dan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dan **pengertian perbuatan melawan hukum (onrecht-matigedaad)** menurut *Hoge Raad* diartikan sebagai berbuat atau tidak ber-buat yang memperkosa hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau kesusilaan, atau kepatutan dalam masyarakat, baik terhadap diri atau benda orang lain yang terdiri dari empat kriteria yakni :

1. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
2. melanggar hak subyektif orang lain ;
3. melanggar kaidah kesusilaan ;
4. bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta kehati-hatian ;

jadi dengan adanya penjelasan seperti tersebut diatas sudah menjelaskan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi yang masih menguasai 2 (dua) bidang tanah yang telah Tergugat III Konvensi / Penggugat Rekonvensi menangkan sebagaimana Risalah Lelang Nomor 290/11/2021 tanggal 02 Juni 2021 adalah suatu perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat III Konvensi / Penggugat Rekonvensi;



7. Bahwa akibat dari perbuatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut telah merugikan Tergugat I Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sebagai berikut :

a. Kerugian moril;

Berupa perasaan tidak tenang, hilangnya kesempatan untuk menguasai hak milik Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, sehingga dengan demikian telah mengganggu ketenangan jiwa Tergugat I Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, yang jika dikompensasikan dalam nilai rupiah bernilai Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kerugian mana harus dibayar oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi secara seketika;

b. Kerugian materil;

Bahwa adapun kerugian marteil yang Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi alami adalah dengan telah mengeluarkan biaya sejumlah Rp.1.346.400.000, akan tetapi Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tetap tidak dapat menikmati hak milik yang sudah seharusnya milik Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi; Sehingga total kerugian yang Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp.2.346.400.000, (dua milyar tiga ratus empat puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);

8. Bahwa guna menjamin gugatan Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi nantinya tidak sia-sia, supaya lahan aquo tidak dipindah tangankan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, maka Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Batam/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Belsag) terhadap objek terperkara;

9. Bahwa oleh karena hingga saat ini Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi masih menguasai 2 (dua) bidang tanah sebagaimana SHGB No.2413/Baloi Indah tercatat atas nama Theresia Manek dan SHGB No.2415 Baloi Indah tercatat atas nama Theresia Manek yang merupakan hak milik Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi atas dasar Risalah Lelang Nomor 290/11/2021 tanggal 02 Juni 2021, maka untuk itu mohon kiranya menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi agar mengosongkan objek sengketa bilamana dengan bantuan pihak yang berwajib;



10. Bahwa mengingat gugatan dan bukti-bukti yang akan Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi ajukan dalam sengketa ini mempunyai kekuatan hukum dan sah adanya, maka sangat beralasan kiranya putusan sengketa ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Para Penggugat Konvensi melakukan upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan diatas Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim untuk memutus sebagai berikut:

**Primair**

**Dalam Eksepsi**

- Menerima eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet on van kelijke verklaard*);

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Dalam Rekonvensi:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan 2 (dua) bidang tanah sebagaimana SHGB No.2413/Baloi Indah tercatat atas nama Theresia Manek dan SHGB No.2415 Baloi Indah tercatat atas nama Theresia Manek adalah sah hak milik Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi atas dasar Risalah Lelang Nomor 290/11/2021 tanggal 02 Juni 2021;
3. Menyatakan bukti-bukti yang Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menduduki dan/atau menguasai objek sengketa;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi membayar kerugian Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi sebagaimana posita poin 7 a dan b dengan jumlah keseluruhan Rp.2.346.400.000, (dua milyar tiga ratus empat puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah Sita Jaminan (Conservatoir Belsag) terhadap objek perkara;
7. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengosongkan 2 (dua) bidang tanah sebagaimana SHGB No.2413/Baloi Indah tercatat atas nama Theresia Manek dan SHGB No.2415 Baloi Indah tercatat atas nama Theresia Manek yang merupakan hak milik Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi atas dasar Risalah Lelang Nomor 290/11/2021 tanggal 02 Juni 2021 bilamana perlu dengan bantuan pihak yang berwajib;
8. Menyatakan Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Para Penggugat Konvensi melakukan upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet;
9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

Subsidiar:

Jika Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban para Tergugat tersebut diatas, para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik secara elektronik tertanggal 14 September 2021;

Menimbang, bahwa atas Replik para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Duplik secara elektronik tertanggal 21 September 2021, sedangkan Tergugat III Principal juga mengajukan Duplik secara elektronik tertanggal 21 September 2021;

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

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Kuasa Hukum para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang berupa fotocopy yang mana telah diberi materai dan dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat dipakai untuk pembuktian yang sah, yang terdiri dari :

Halaman **42** dari **72** Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm

### 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)



1.-----

Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK :  
2171066804729008, atas nama Theresia Manek, Tanggal 26-03-2013,  
yang dikeluarkan oleh Provinsi Kepulauan Riau Kota Batam, selanjutnya  
diberi tanda P-1;

2.-----

Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK :  
2171060912660001, atas nama Stefanus Harry Ifandi, Tanggal 26-03-  
2013, yang dikeluarkan oleh Provinsi Kepulauan Riau Kota Batam,  
selanjutnya diberi tanda P-2;

3.-----

Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli No : 0929/2009, tanggal 5 Oktober  
2009, yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama,SH,M.Hum,  
selanjutnya diberi tanda P-3;

4.-----

Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2415, Tanggal  
21 Juli 2009, yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam,  
selanjutnya diberi tanda P-4;

5.-----

Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2413, Tanggal  
21 Juli 2009, yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam,  
selanjutnya diberi tanda P-5;

6.-----

Fotocopy dari Print Out foto bangunan Ruko 2 bidang tanah luas 162 M2  
berikut bangunan di Komplek Pertokoan Batu Batam Mas Blok F No 5 dan  
6 Baloi Indah Batam, selanjutnya diberi tanda P-6;

7.-----

Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Kredit Nomor :PEK/BTM/2011/064/BNI  
GRIYA Tanggal 14 September 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat  
tersebut, selanjutnya diberi tanda P-7;

8.-----

Fotocopy dari fotocopy Rekening Koran Pinjaman dari Bank BNI atas  
nama Ibu Theresia Manek Periode 01/12/2018 S/D 31/12/2018,  
selanjutnya diberi tanda P-8;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9.-----

Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Nomor : BTM/9/272, Tanggal 19 Februari 2020, Perihal : Somasi ke I, dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Batam, selanjutnya diberi tanda P-9;

10.-----

Fotokopi dari fotocopy Surat Perihal : Permohonan Pelunasan Pembayaran Pokok Pinjaman, Tanggal 27 Mei 2021, dari Theresia Manek, dan Surat Balasan Tanggal 31 Mei 2021, No. W 02/5/1677, Perihal Penyelesaian Kredit an. Theresia Manek, dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, selanjutnya diberi tanda P-10;

11.-----

Fotokopi dari fotocopy Surat tertanggal 2 Juni 2021 Nomor : 0020/CZE-SK/VI/2021, Perihal : Surat Permohonan Pelunasan dari Kuasa Hukum Ibu Theresia Manek, selanjutnya diberi tanda P-11;

12.-----

Fotokopi dari fotocopy Iklan Website Lelang di Lelang.go.id, bangunan di Komplek Pertokoan Batu Batam Mas Blok F No. 5 dan 6 Baloi Indah Batam, selanjutnya diberi tanda P-12;

13.-----

Fotokopi dari fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Tanggal 4 Mei 2021, dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Batam, dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Tanggal 19 Mei 2021, dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Batam, selanjutnya diberi tanda P-13;

14.-----

Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor : 0021/CZE-SK/VI/2021, Tanggal 4 Juni 2021, Perihal : Surat Keberatan atas hasil lelang KPKNL dan jawaban tertulis dari PT. BNI 46 Kota Batam dari Kantor Advokad & Konsultan Hukum Chicha Z. Elisabeth S.Kom,SH,MH & Partners, selanjutnya diberi tanda P-14;

15.-----

Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Setoran Pajak, Nama Wajib Pajak Theresia Manek, Tanggal 8 Juni 2021, Kantor Pos Indonesia, selanjutnya diberi tanda P-15;

Halaman 44 dari 72 Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm



16.-----

Fotokopi sesuai dengan Aslinya Surat Nomor : 0051/CZE.Adv/SP-IX/2021, Tanggal 27 September 2021, Perihal : Permohonan Appraisal Objek dan Penunjukkan KJPP di Batam, dari Kantor Advokad & Konsultan Hukum Chicha Z. Elisabeth S.Kom,SH,MH & Partners, yang ditujukan kepada Dewan Penilai MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia), selanjutnya diberi tanda P-16;

17.-----

Fotocopy dari fotocopy Estimasi Rincian Biaya dan Nilai Agunan Kredit dari Bank Perkreditan Rakyat Agra Dana beserta lampiran Permohonan Kredit Pembiayaan KPR, selanjutnya diberi tanda P-17;

Menimbang, bahwa para Penggugat di persidangan tidak mengajukan saksi-saksi untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah pula mengajukan alat bukti surat yang berupa Fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan sebagai bukti surat yang sah yaitu :

1. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Kredit Nomor: PEK/BTM/2011/064/BNI GRIYA, Tanggal 11 September 2011, selanjutnya diberi tanda T.1-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2415, Tanggal 21 Juli 2009, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, selanjutnya diberi tanda T.1-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2413, Tanggal 21 Juli 2009, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, selanjutnya diberi tanda T.1-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8397/2011, Tanggal 5 Desember 2011, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, selanjutnya diberi tanda T.1-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Surat Perihal : Permohonan Penetapan Tanggal Lelang, Nomor : BTM/9/2312/R, Tanggal 18 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda T.1-5;
6. Fotocopy dari fotocopy Surat Perihal : Penetapan Nilai Limit atas nama Theresia Manek, Nomor : BTM/9/1360, Tanggal 18 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda T.1-6;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy dari fotocopy Daftar Agunan yang Akan di lelang, No.BTM/9/1361 Tgl. 18 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda T.1-7;
8. Fotocopy dari fotocopy Surat Perihal : Surat Keterangan Hutang atas nama Theresia Manek, Nomor : BTM/9/1363, Tanggal 18 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda T.1-8;
9. Fotocopy dari fotocopy Surat Perihal : Permohonan Penetapan Lelang atas nama Theresia Manek, Nomor: BTM/9/2795/R, Tanggal 19 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda T.1-9;
10. Fotocopy dari fotocopy Surat Perihal : Penetapan Nilai Limit an. Theresia Manek, Nomor : BTM/9/1728, Tanggal 19 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda T.1-10;
11. Fotocopy dari fotocopy Daftar Agunan yang Akan di Lelang, No.BTM/9/1729 Tgl. 19 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda T.1-11;
12. Fotocopy dari fotocopy Surat Perihal : Surat Keterangan Hutang aatas nama Theresia Manek, Nomor : BTM/9/1731, Tanggal 19 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda T.1-12;
13. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kabar terkait Pengumuman Kedua Lelang Esksekusi Hak Tanggungan atas nama Theresia Manek Tanggal 24 November 2020, selanjutnya diberi tanda T.1-13;
14. Fotocopy dari fotocopy Surat Perihal : Permohonan Penetapan ke-3 atas nama Theresia Manek, Nomor : BTM/9/695/R, Tanggal 26 April 2021, selanjutnya diberi tanda T.1-14;
15. Fotocopy dari fotocopy Surat Perihal : Penetapan Nilai Limit atas nama Theresia Manek, Nomor : BTM/9/660, Tanggal 26 April 2021, selanjutnya diberi tanda T.1-15;
16. Fotocopy dari fotocopy Daftar Agunan yang akan di Lelang, No.BTM/9/661 Tgl. 26 April 2021, selanjutnya diberi tanda T.1-16;
17. Fotocopy dari fotocopy Surat Perihal : Surat Keterangan Hutang atas nama Theresia Manek, Nomor : BTM/9/663, Tanggal 26 April 2021, selanjutnya diberi tanda T.1-17;
18. Fotocopy dari fotocopy Surat Perihal : Pemberitahuan Lelang Nomor : BTM/9/91/2021, Tanggal 4 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda T.1-18;

Halaman 46 dari 72 Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm

#### 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

19. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kabar terkait Pengumuman Kedua Lelang Esksekusi Hak Tanggungan atas nama Theresia Manek Tanggal 19 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda T.1-19;
20. Fotocopy dari fotocopy Surat Perihal : Penyelesaian Kredit atas nama Theresia Manek Nomor : W.02/5/1677, Tanggal 31 May 2021, selanjutnya diberi tanda T.1-20;
21. Fotocopy dari fotocopy Surat Perihal : Somasi ke I, Nomor : BTM/9/272, Tanggal 19 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda T.1-21;
22. Fotocopy dari fotocopy Surat Perihal : Somasi ke II, Nomor : BTM/9/412, Tanggal 19 Maret 2020, selanjutnya diberi tanda T.1-22;
23. Fotocopy dari fotocopy Surat Perihal : Somasi ke III, Nomor : BTM/9/1169, Tanggal 5 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda T.1-23;
24. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perihal : Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-731/WKN.03/KNL.04/2020, Tanggal 3 September 2020, selanjutnya diberi tanda T.1-24;
25. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perihal : Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-941/WKN.03/KNL.04/2020, Tanggal 5 November 2020, selanjutnya diberi tanda T.1-25;
26. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perihal : Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-556/WKN.03/KNL.04/2021, Tanggal 29 April 2021, selanjutnya diberi tanda T.1-26;
27. Fotocopy dari fotocopy Hasil Pelaksanaan Lelang dari KPKNL Batam, selanjutnya diberi tanda T.1-27;
28. Fotocopy sesuai dengan aslinya Salinan Risalah Lelang Nomor : 768/11/2020, Tanggal 8 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda T.1-28;
29. Fotocopy sesuai dengan aslinya Salinan Risalah Lelang Nomor : 569/11/2020, Tanggal 6 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda T.1-29;
30. Fotocopy sesuai dengan aslinya Laporan Penilaian Aset Debitur Theresia Manek, No. Laporan : 00184/2.0055-13/PI/07/PS-0082/0/VII/2020, Tanggal 28 Juli 2020, selanjutnya diberi tanda T.1-30;
31. Fotocopy sesuai dengan aslinya Laporan Penilaian Aset Debitur Theresia Manek, No. Laporan : 00183/2.0055-13/PI/07/PS-0082/0/VII/2020, Tanggal 28 Juli 2020, selanjutnya diberi tanda T.1-31;

Menimbang, bahwa Tergugat I di persidangan tidak mengajukan saksi-saksi untuk memperkuat dalil-dalil sangkalannya;

Halaman 47 dari 72 Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah pula mengajukan alat bukti surat yang berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan sebagai bukti surat yang sah yaitu :

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perihal : Permohonan Penetapan Ke-3 atas nama Theresia Manek, Nomor : BTM/9/695/R, Tanggal 26 April 2021, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Daftar Agunan yang akan di Lelang, No.BTM/9/661 Tgl. 26 April 2021, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Nomor : BTM/9/662, Tanggal 26 April 2021, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.II-3 ;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perihal : Surat Keterangan Hutang atas nama Theresia Manek, Nomor : BTM/9/663, Tanggal 26 April 2021, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.II-4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perihal : Penetapan Nilai Limit atas nama Theresia Manek, Nomor : BTM/9/660, Tanggal 26 April 2021, selanjutnya diberi tanda T.II-5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perihal : Penetapan Jadwal Lelang, Nomor : S-556/WKN.03/KNL.04/2021, Tanggal 29 April 2021, selanjutnya diberi tanda T.II-6;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Risalah Lelang Nomor: 290/11/2021, Tanggal 2 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda T.II-7;
8. Fotocopy dari fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Tanggal 4 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda T.II-8;
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Pos Metro Tanggal 19 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda T.II-9;

Menimbang, bahwa Tergugat II di persidangan tidak mengajukan saksi-saksi untuk memperkuat dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah pula mengajukan alat bukti surat yang berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan sebagai bukti surat yang sah yaitu :

Halaman 48 dari 72 Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm

#### 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. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2413, Tanggal 21 Juli 2009, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, selanjutnya diberi tanda T.III-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2415, Tanggal 21 Juli 2009, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, selanjutnya diberi tanda T.III-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kutipan Risalah Lelang Nomor : 290/11/2021, Tanggal 15 Juni 2021, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam, selanjutnya diberi tanda T.III-3;

Menimbang, bahwa Tergugat III di persidangan tidak mengajukan saksi-saksi untuk memperkuat dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan penjelasan/keterangan lebih rinci atas obyek perkara maka Majelis Hakim memandang perlu untuk mengadakan pemeriksaan atas objek tanah dan bangunan yang menjadi obyek hak tanggungan dalam perkara ini (sesuai dalam SEMA No.7 Tahun 2001), maka pada hari : Jumat, tanggal 22 Oktober 2021 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah dan bangunan obyek hak tanggungan yang dihadiri pihak Kuasa para Penggugat dan para Penggugat serta pihak Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II maupun Tergugat III, untuk singkatnya maka segala hasil pemeriksaan setempat tersebut selengkapnya seperti termuat dalam berita acara persidangan tanggal 22 Oktober 2021 ;

Menimbang, bahwa para Penggugat serta Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada hari Selasa tanggal 9 November 2021 yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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

Halaman **49** dari **72** Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm





**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi-eksepsi yang oleh Majelis Hakim dapat dikategorikan menjadi beberapa eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan para Penggugat masuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Gugatan para Penggugat *Error In Persona* (Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat) ;
3. Gugatan para Penggugat kekurangan Subjek Tergugat (*Plurium Litis Consortium*);
4. Gugatan para Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscur Libel*);
5. Gugatan para Penggugat Prematur;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan bagian pokok perkara terlebih dahulu akan dipertimbangkan Eksepsi-Eksepsi dari para Tergugat tersebut, sebagai berikut :

**Ad.1 Gugatan Penggugat masuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara.**

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat III mengenai kewenangan mengadili (*absolute competentie*), Majelis Hakim telah mempertimbangkannya didalam Putusan Sela tertanggal 28 September 2021 yang amarnya sebagai berikut :

**MENGADILI:**

1. Menolak eksepsi Tergugat III sepanjang mengenai kewenangan mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Batam berwenang mengadili perkara ini;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

**Ad.2 Gugatan para Penggugat *Error In Persona* (keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat) ;**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alasan eksepsi Tergugat I bahwa gugatan perkara *a quo* yang diajukan oleh para Penggugat tidak memenuhi syarat substansial, maka gugatan *a quo* yang diajukan oleh para Penggugat secara hukum adalah *error in persona* sedangkan Tergugat III mendalilkan kedudukan Tergugat III dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* pada dasarnya bertindak sebagai pemenang lelang atau dengan kata lain dikategorikan selaku pembeli beritikad baik yang patut dilindungi oleh peraturan perundang-undangan, dan disisi lain Tergugat I selaku penjual akan bertanggung jawab bilamana timbul gugatan dari pihak lain, sehingga gugatan para Penggugat dikategorikan *Error In Persona* ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi *Error In Persona* diartikan sebagai kekeliruan mengenai seseorang. Dalam konteks peradilan, *error in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai Tergugat melalui surat gugatannya atau keliru menarik orang sebagai Tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*);

Menimbang, bahwa dalam Ilmu Pengetahuan Hukum Acara Perdata penentuan suatu Subyek Hukum Gugatan didasarkan pada hubungan atau keterikatan antara orang atau badan hukum sebagai Subyek Hukum dengan peristiwa hukum yang menjadi latar belakang timbulnya gugatan dan pada dasarnya pihak Penggugat memiliki hak terlebih dahulu untuk menentukan pihak-pihak yang akan dilibatkannya dalam suatu gugatan baik dalam kapasitas sebagai pihak Tergugat maupun sebagai pihak Turut Tergugat (vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari isi dari surat gugatan para Penggugat, Majelis Hakim dapat simpulkan bahwa adalah hak dari para Penggugat untuk mengajukan gugatan, kepada siapa gugatan tersebut akan diajukan, karena pada prinsipnya gugatan diajukan oleh para Penggugat kepada pihak-pihak yang sudah dianggap melanggar hak-hak keperdataan dari para Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tentang Gugatan para Penggugat *Error In Persona* haruslah dinyatakan ditolak;

Halaman 51 dari 72 Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm

#### Disclaimer

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



**Ad.3 Gugatan para Penggugat kekurangan Subjek Tergugat (*Plurium Litis Consortium*);**

Menimbang, bahwa dari alasan eksepsi Tergugat I yaitu para Penggugat dalam mendalilkan dasar gugatan angka 12 halaman 7 sampai dengan 8 berkeberatan terhadap nilai limit terhadap objek Hak Tanggungan (objek lelang), bahwa nilai limit yang ditetapkan Tergugat I berdasarkan penilaian pihak **KJPP Toto Suharto & Rekan** sesuai ketentuan pasal 44 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, maka dapat disimpulkan yang di permasalahan para Penggugat adalah terkait nilai limit objek lelang yang merupakan hasil penilaian pihak **KJPP/Apparasioal Independent Toto Suharto & Rekan** sehingga sangat tidak adil apabila pihak **KJPP/Apparasioal Independent Toto Suharto & Rekan** tidak ditarik sebagai pihak untuk di dengar keterangan dan pendapatnya dalam perkara *a quo* dengan demikian terbukti surat gugatan para Penggugat cacat, menjadi kurang pihak karena tidak menarik pihak **KJPP/Apparasioal Independent Toto Suharto & Rekan** dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) merupakan salah satu klasifikasi gugatan error in persona akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil baik pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat berupa:

- tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang merupakan salah satu klasifikasi gugatan error in persona maka sepatutnya pula eksepsi ini haruslah dinyatakan ditolak;

**Ad.4 Gugatan para Penggugat tidak jelas dan kabur (*Exceptie Obscuur Libel*) ;**

Menimbang, bahwa dari alasan eksepsi Tergugat II adalah gugatan yang diajukan oleh para Penggugat tidak jelas atau kabur dan formulasi gugatan tidak jelas dimana tidak ada satu dalil pun yang menguraikan secara spesifik



tentang perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II sehingga sangat jelas terjadi pertentangan antara posita dan petitum gugatan para Penggugat, maka gugatan para Penggugat tersebut sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima sedangkan alasan eksepsi Tergugat III tentang gugatan para Penggugat tidak jelas dan kabur adalah tentang posita dasar pengajuan gugatan para Penggugat berupa Perjanjian Kredit Nomor PEK/BTM/2011/064/BNI GRIYA antara para Penggugat dengan Tergugat I yang tidak lain merupakan domain wanprestasi sebagaimana posita gugatan para Penggugat kemudian pada posita angka 13 gugatan para Penggugat yang menjadikan dasar dari gugatannya berupa perbuatan melawan hukum (PMH) sehingga syarat formulasi gugatan yang diajukan oleh para Penggugat sebagaimana dalil-dalil posita dan petitum telah mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum yang sudah jelas-jelas dilarang dalam hukum acara perdata, dan dengan tidak jelasnya formulasi yang dijadikan dasar para Penggugat dalam mengajukan gugatannya sudah seharusnya gugatan para Penggugat dinyatakan ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan kabur maka dipedomani ketentuan Pasal 8 RV yang berlaku dalam praktek peradilan saat ini, yakni bahwa pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*);

Menimbang, bahwa kesimpulan yang jelas dapat terdiri dari dasar fakta (*feitelijke ground*) dan dasar hukum (*rechtsground*), sedangkan kesimpulan tertentu adalah kesesuaian antara jenis perbuatan dalam posita dengan jenis perbuatan dalam petitum (Putusan Mahkamah Agung RI No.28 K/Sip/1973);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca secara keseluruhan dalil Posita maupun Petitum surat gugatan para Penggugat maka dapat disimpulkan tentang adanya Tergugat I yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses pelelangan tanah dan bangunan milik para Penggugat yang dibebankan objek hak tanggungan yang dilaksanakan pelelangan dengan harga objek ditentukan sendiri oleh Tergugat I selaku penjual lelang dengan harga dibawah harga pasar atau harga limit kemudian adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I berupa pengumuman lelang pertama pada tanggal 04 Mei 2021 dan pengumuman



lelang kedua pada tanggal 19 Mei 2021 sebelum jatuh tempo waktu perjanjian kredit yang dibuat antara para Penggugat dengan Tergugat I selain itu adanya pula perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II berupa proses pelelangan yang dilakukan Tergugat II tidak memenuhi standar aturan yang ada dan cenderung melanggar nilai-nilai etika, dan kemudian Majelis Hakim juga telah membaca Petitum para Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada para Penggugat sehingga dari uraian tersebut dapat disimpulkan oleh Majelis Hakim antara dalil-dalil Posita dengan Petitum-Petitum para Penggugat tersebut telah secara spesifik menjelaskan tentang dasar fakta dan dasar hukum gugatan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas tentang eksepsi Tergugat II dan eksepsi Tergugat III tentang gugatan para Penggugat tidak jelas dan kabur (*Exceptie Obscur Libel*) patutlah Majelis Hakim menyatakan ditolak;

**Ad.5 Gugatan para Penggugat prematur;**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III tentang gugatan para Penggugat premature dimana gugatan yang diajukan oleh para Penggugat terlalu dini (prematur) karena hingga saat gugatan diajukan oleh para Penggugat belum ada Putusan PTUN yang menyatakan batal atas lelang objek aquo yang telah Tergugat III miliki pada saat ini;

Menimbang, bahwa menurut **M. Yahya Harahap** dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* menyatakan gugatan prematur diartikan sebagai gugatan yang diajukan masih terlampau dini (hal. 457). Sifat atau keadaan prematur melekat pada:

1. Batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai; atau
2. Batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur;





Menimbang, bahwa dengan mencermati pengertian dan maksud dari gugatan permatur tersebut diatas maka eksepsi yang dimaksud oleh Tergugat III bukanlah bentuk dari eksepsi Prematur karena pengajuan gugatan perkara a quo tidak harus didasarkan adanya Putusan PTUN terlebih dahulu, sehingga eksepsi Tergugat III tentang gugatan Prematur haruslah dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat seluruhnya dinyatakan ditolak maka selanjutnya pemeriksaan materi pokok perkara haruslah dilanjutkan ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa gugatan para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat berupa Tergugat I telah melanggar asas-asas dalam proses pelelangan yakni asas keadilan dimana tanah dan bangunan milik para Penggugat yang dibebankan objek hak tanggungan atas fasilitas kredit yang diterima para Penggugat dilaksanakan pelelangan dengan harga objek lelang ditentukan sendiri oleh Tergugat I selaku penjual lelang dengan harga di bawah harga pasar atau harga limit kemudian adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I berupa pengumuman lelang pertama pada tanggal 04 Mei 2021 dan pengumuman lelang kedua pada tanggal 19 Mei 2021 sebelum jatuh tempo waktu perjanjian kredit yang dibuat antara para Penggugat dengan Tergugat I serta adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II berupa proses pelelangan yang dilakukan Tergugat II tidak memenuhi standar aturan yang ada dan cenderung melanggar nilai-nilai etika;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan para Penggugat tersebut para Tergugat telah menyangkal dengan mengajukan jawaban yang pada pokoknya disimpulkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan antara Tergugat I dengan para Penggugat merupakan hubungan Kreditur dengan Debitur yang mana para Penggugat telah menerima fasilitas kredit Aflopend berdasarkan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit Nomor: PEK/BTM/2011/2011/064/BNI GRIYA tanggal 14 September 2011 dengan maksimum kredit sebesar Rp.1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dimana sebagai jaminan fasilitas kredit para Penggugat telah menyerahkan agunan kepada Tergugat I sebagai berikut :

- Sebidang tanah seluas 81m<sup>2</sup> berikut bangunan ruko di atasnya yang terletak di Jl. Komplek Ruko Batu Batam Mas Blok F/05 Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau dengan bukti kepemilikan SHGB Nomor 2431 tanggal 21 Juli 2009 atas nama Theresia Manek.
- Sebidang tanah seluas 81m<sup>2</sup> berikut bangunan ruko di atasnya yang terletak di Jl. Komplek Ruko Batu Batam Mas Blok F/06 Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau dengan bukti kepemilikan SHBG Nomor 2415 tanggal 21 Juli 2009 atas nama Theresia Manek,

Dimana kedua objek tersebut telah dilakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp.1.320.000.000,- (satu milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa sebagai konsekuensi hak dan kewajiban para Penggugat dan Tergugat I harus tunduk dalam perjanjian kredit yang telah disepakati sehingga para Penggugat telah setuju untuk membayarkan biaya-biaya yang timbul sebelum di lakukannya atau dituangkannya Perjanjian Kredit yang disusun oleh Tergugat I yang dimana isinya sesuai dengan kesepakatan para pihak;

Menimbang, bahwa berjalannya waktu para Penggugat sebagai Debitur tidak memiliki *first wayout* (kemampuan membayar) dan telah terbukti tidak tepat waktu dan lalai membayar angsuran kredit (*hutang kredit*) yang telah diterima dan hanya berjanji-janji palsu untuk melakukan kewajibannya kepada Tergugat I, hingga pada akhirnya berada dalam golongan 5 atau macet pada tanggal 29 November 2014 hingga saat pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang Tergugat I laksanakan, yang dilandasi atas Surat Peringatan (somasi) Pertama kepada para Penggugat tanggal 19 Februari 2020, Surat Peringatan (somasi) Kedua tanggal 19 Maret 2020 dan Surat Peringatan Ketiga/Terakhir tanggal 5 Agustus 2020, namun para Penggugat sama sekali tidak ada iktikad baik untuk melakukan kewajibannya membayar kredit tersebut sesuai yang telah disepakati bersama Tergugat I;



Menimbang, bahwa Tergugat I telah melakukan upaya penyelamatan kredit dengan menawarkan Restrukturisasi Kredit kepada para Penggugat berupa program yang ditawarkan antara lain penurunan suku bunga, PPH maupun *grace period*, namun program dalam upaya penyelamatan kredit tersebut tidak ditanggapi dengan baik oleh para Penggugat hingga Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap limit objek lelang Hak Tanggungan yang ditetapkan Tergugat I sebesar Rp.1.320.000.000,00 (satu milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah) sangat wajar dan sesuai keadaan lokasi objek lelang, karena ditetapkan berdasarkan hasil penilaian terhadap objek lelang yang dilakukan oleh KJPP/Appraisal Independent, Toto Suharto & Rekan tanggal 28 Juli 2020, bahkan nilai limit tersebut masih berada di atas harga Likuidasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) disimpulkan Tergugat I mempunyai kedudukan yang diutamakan sebagai pemegang Hak Tanggungan dan dalam hal ini para Penggugat telah dinyatakan melakukan wanprestasi, sehingga Tergugat I berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan (Para Penggugat) sehingga Tergugat I telah melaksanakan seluruh prosedur perkreditan dan prosedur Eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan dapat dikategorikan sebagai pihak yang beriktikad baik;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan jawaban yang mendalilkan pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I sesuai surat Permohonan Lelang Nomor: BTM/9/695/R tanggal 26 April 2021 Hal Permohonan Penetapan Lelang Ke – 3 atas nama Theresia Manek adapun objek yang dimohonkan lelang adalah 2 (dua) bidang tanah yang dijual dalam 1 paket, terdiri dari :

-----  
Sebidang tanah seluas 81 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya yang terletak di Komplek Pertokoan Batu Batam Mas Blok F No. 5, Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam, Prov. Kepulauan Riau sesuai SHGB No. 2413/Baloi Indah atas nama Theresia Manek;

-----  
Sebidang tanah seluas 81 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya yang terletak di Komplek Pertokoan Batu Batam Mas Blok F No. 6, Kel. Baloi Indah, Kec.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lubuk Baja, Kota Batam, Prov. Kepulauan Riau sesuai SHGB No. 2415/Baloi Indah atas nama Theresia Manek;

Menimbang, bahwa atas permohonan Tergugat I berupa permohonan lelang tersebut, Tergugat II telah melakukan verifikasi dokumen persyaratan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan adapun dokumen-dokumen yang diajukan oleh Tergugat I dinyatakan lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sesuai Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas Nomor: HPKB-250/WKN.3/KNL.0400/2021 tanggal 29 April 2021 sesuai Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang telah lengkap dan selanjutnya Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-556/WKN.03/KNL.04/2021 Tanggal 29 April 2021 adapun jadwal lelang ditetapkan pada hari Rabu tanggal 02 Juni 2021 dengan cara penawaran lelang melalui internet secara *closed bidding*;

Menimbang, bahwa sesuai Surat Pernyataan Tergugat I Nomor: BTM/9/662 Tanggal 26 April 2021, Tergugat I menyatakan bahwa fasilitas kredit/pinjaman atas nama Sdr. Theresia Manek atau Penggugat I dengan jaminan objek perkara *a quo* termasuk dalam kategori kredit macet (*Non Performing Loan*);

Menimbang, bahwa sesuai surat Tergugat I Nomor: BTM/9/660 tanggal 26 April 2021 Hal Penetapan nilai limit atas nama Theresia Manek, Tergugat I selaku penjual mengajukan nilai limit atas objek perkara *a quo* yang dijual dalam 1 paket yaitu sebesar Rp.1.320.000.000,00 (satu milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah) dimana Tergugat I telah melampirkan Laporan Penilaian terhadap objek perkara *a quo* dari KJPP Toto Suharto & Rekan sesuai Pasal 47 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penetapan Nilai Limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual kemudian sesuai pasal 51 dan 52 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dimana disebutkan Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan

Halaman 58 dari 72 Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nilai likuidasi. Penetapan nilai limit didasarkan pada Laporan Penilaian atau Laporan Penaksiran yang dilampirkan oleh Penjual dan berlaku paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa pembatalan sebelum pelaksanaan lelang diatur dalam Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dimana disebutkan Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

Permintaan Penjual;

Penetapan atau putusan dari lembaga peradilan;

Hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.

Sehingga surat gugatan sebagaimana disebutkan dalam dalil gugatan angka 9 halaman 6 tidak termasuk hal-hal yang dapat membatalkan sebelum pelaksanaan lelang maka Tergugat II tetap melaksanakan lelang sesuai jadwal yang telah ditetapkan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil para Penggugat halaman 10 angka 14 poin c yang menyatakan bahwa telah dilakukan kelalaian dalam proses pelelangan terhadap objek perkara *a quo* menjadi tidak berdasar dan mengada-ada karena tidak terdapat hubungan antara jadwal pengumuman lelang dengan jatuh tempo perjanjian kredit;

Menimbang, bahwa lelang telah dilaksanakan pada tanggal 02 Juni 2021 dan terhadap pelaksanaan lelang objek hak tanggungan perkara *a quo* telah laku terjual dengan harga lelang Rp.1.320.000.000 (satu milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah) dan Adapun Tergugat III ditetapkan sebagai pemenang/pembeli lelang sehingga Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan yang telah ditetapkan berdasarkan berkas permohonan lelang telah dilampiri dengan dokumen-dokumen yang disyaratkan sehingga memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang oleh Tergugat II sudah sesuai dengan hukum yang berlaku sehingga tidak terdapat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II;

Halaman 59 dari 72 Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm



Menimbang, bahwa kemudian Tergugat III telah mengajukan jawaban yang mendalilkan oleh karena Tergugat III selaku pemenang lelang sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama Peraturan Kementerian Keuangan PMK No.27/PMK.06/2016 maka sudah sepatutnyalah petitum-petitum yang dimohonkan oleh para Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan para Penggugat telah dibantah oleh para Tergugat maka berdasarkan ketentuan pasal 283 RBg timbulah kewajiban bagi para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil yang diajukannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, maka Penggugat mengajukan bukti-bukti tertulis yaitu Bukti P-1 sampai dengan P-17 dimana bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh para Penggugat berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan diberi materai secukupnya serta setelah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti tertulis yaitu Bukti T.I-1 sampai dengan Bukti T.I-31, kemudian Tergugat II juga telah mengajukan bukti-bukti tertulis yaitu Bukti T.II-1 sampai dengan Bukti T.II-9 sedangkan Tergugat III telah pula mengajukan bukti-bukti tertulis yaitu berupa Bukti T.III-1 sampai dengan Bukti T.III-3 dimana bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh para Tergugat tersebut berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan diberi materai secukupnya serta setelah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa baik para Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan pembuktian saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa dari gugatan, jawaban, replik, duplik, bukti-bukti tertulis serta kesimpulan maka Majelis Hakim berpendapat terdapat 2 (dua) permasalahan pokok yang diperselisihkan para pihak yang perlu untuk mendapat solusi dan pemecahan dalam perkara ini, yaitu sebagai berikut:

1. Apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar asas-asas dalam proses pelelangan dimana objek lelang hak tanggungan milik para Penggugat dilelang ditentukan sendiri oleh Tergugat I selaku penjual lelang dengan harga di bawah harga pasar atau harga limit serta apakah Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pengumuman lelang pertama pada tanggal 04 Mei 2021 dan pengumuman lelang kedua pada tanggal 19 Mei 2021 sebelum jatuh tempo waktu perjanjian kredit yang dibuat antara para Penggugat dengan Tergugat I?;

2. Apakah Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa proses pelelangan yang dilakukan Tergugat II tidak memenuhi standar aturan yang ada dan cenderung melanggar nilai-nilai etika?;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis hakim mempertimbangkan pokok pokok perselisian antara para Penggugat dengan Tergugat I terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan apakah para Penggugat dengan para Tergugat memiliki hubungan hukum?;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil yang disampaikan oleh para Penggugat dan tidak dibantah oleh para Tergugat dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh para Penggugat berupa Bukti P-7, P-8, P-9 yang bersesuaian dengan bukti Tergugat I berupa bukti T.I-1, T.I-8, T.I-12, T.I-17, T.I-19 didapat fakta antara para Penggugat dengan Tergugat I memiliki hubungan perikatan yang mana para Penggugat telah menerima fasilitas kredit Aflopend dari Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: PEK/BTM/2011/2011/064/BNI GRIYA tanggal 14 September 2011 dengan maksimum kredit sebesar Rp.1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah), sehingga patut dinyatakan antara para Penggugat dan Tergugat memiliki hubungan sebagai Debitur dan Kreditur;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan pokok permasalahan pertama yaitu Apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu berupa melanggar asas-asas dalam proses pelelangan dimana objek lelang hak tanggungan milik para Penggugat dilelang ditentukan sendiri oleh Tergugat I selaku penjual lelang dengan harga di bawah harga pasar atau harga limit serta apakah Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum melakukan pengumuman lelang pertama pada tanggal 04 Mei 2021 dan pengumuman lelang kedua pada tanggal 19 Mei 2021 sebelum jatuh tempo waktu perjanjian kredit yang dibuat antara para Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Halaman **61** dari **72** Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm

#### Disclaimer

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





Menimbang, bahwa atas dalil dalil para Penggugat tersebut dikaitkan dengan bukti-bukti surat yang disampaikan oleh para Penggugat berupa Perjanjian Kredit Nomor :PEK/BTM/2011/064/BNI GRIYA Tanggal 14 September 2011 (Bukti P-7), Rekening Koran Pinjaman dari Bank BNI atas nama Ibu Theresia Manek Periode 01/12/2018 Sampai dengan 31/12/2018 (Bukti P-8) Surat Nomor : BTM/9/272, Tanggal 19 Februari 2020, Perihal : Somasi ke I, dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Batam (Bukti P-9) Surat Perihal : Permohonan Pelunasan Pembayaran Pokok Pinjaman, Tanggal 27 Mei 2021, dari Theresia Manek, dan Surat Balasan Tanggal 31 Mei 2021, No. W 02/5/1677, Perihal Penyelesaian Kredit an. Theresia Manek, dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Bukti P-10) Surat tertanggal 2 Juni 2021 Nomor : 0020/CZE-SK/VI/2021, Perihal : Surat Permohonan Pelunasan dari Kuasa Hukum Ibu Theresia Manek, (Bukti P-11), Iklan Website Lelang di Lelang.go.id, bangunan di Komplek Pertokoan Batu Batam Mas Blok F No. 5 dan 6 Baloi Indah Batam (Bukti P-12), Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Tanggal 4 Mei 2021, dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Batam, dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Tanggal 19 Mei 2021, dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Batam (Bukti P-13), Surat Nomor : 0021/CZE-SK/VI/2021, Tanggal 4 Juni 2021, Perihal : Surat Keberatan atas hasil lelang KPKNL dan Jawaban tertulis dari PT. BNI 46 Kota Batam dari Kantor Advokad & Konsultan Hukum Chicha Z. Elisabeth S.Kom,SH,MH & Partners (Bukti P-14), Surat Nomor : 0051/CZE.Adv/SP-IX/2021, Tanggal 27 September 2021, Perihal : Permohonan Appraisal Objek dan Penunjukkan KJPP di Batam, dari Kantor Advokad & Konsultan Hukum Chicha Z. Elisabeth S.Kom,SH,MH & Partners, yang ditujukan kepada Dewan Penilai MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia) (Bukti P-16), Surat Estimasi Rincian Biaya dan Nilai Agunan Kredit dari Bank Perkreditan Rakyat Agra Dana beserta lampiran Permohonan Kredit Pembiayaan KPR (Bukti P-17);

Menimbang, bahwa dari bukt-bukti yang disampaikan oleh para Peggugat tersebut diperoleh fakta yang tidak terbantahkan dimana para Penggugat telah menerima fasilitas kredit Aflopend dari Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: PEK/BTM/2011/2011/064/BNI GRIYA tanggal 14 September 2011 dengan jangka waktu kredit 120 (seratus dua puluh bulan) terhitung tanggal 14 September 2011 sampai dengan tanggal 13



September 2021 dengan maksimum kredit sebesar Rp.1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dimana Penggugat telah menyerahkan agunan kepada Tergugat I sebagai berikut :

- Sebidang tanah seluas 81m<sup>2</sup> berikut bangunan ruko di atasnya yang terletak di Jl. Komplek Ruko Batu Batam Mas Blok F/05 Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau dengan bukti kepemilikan SHGB Nomor 2431 tanggal 21 Juli 2009 atas nama Theresia Manek.
- Sebidang tanah seluas 81m<sup>2</sup> berikut bangunan ruko di atasnya yang terletak di Jl. Komplek Ruko Batu Batam Mas Blok F/06 Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau dengan bukti kepemilikan SHBG Nomor 2415 tanggal 21 Juli 2009 atas nama Theresia Manek,

Dimana kedua objek tersebut telah dilakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp. 1.320.000.000,- (satu milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah);

Menimbang, kemudian Penggugat sebagai debitur atas kredit tersebut berdasarkan data rekening koran pinjaman dari pihak Tergugat I memiliki sisa hutang sebesar Rp.971.562.660,00 (sembilan ratus tujuh puluh satu juta lima ratus enam puluh dua ribu enam ratus enam puluh rupiah) dan saldo blokir sebesar Rp.35.929.967,00 (tiga puluh lima juta sembilan ratus dua puluh sembilan ribu sembilan ratus enam puluh tujuh rupiah) (Bukti P-8);

Menimbang, bahwa sisa hutang atau tunggakan pinjaman para Penggugat tersebut Tergugat I telah mengirimkan surat somasi ke I kepada para Penggugat atas tunggakan angsuran kredit sampai dengan tanggal 10 Februari 2020 dengan total tunggakan pinjaman sebesar Rp.1.727.454,616,00 (satu milyar tujuh ratus dua puluh tujuh ribu empat ratus lima puluh empat enam ratus enam belas rupiah) dengan tenggang waktu penyelesaian tunggakan pinjaman sebelum tanggal 29 Februari 2020 dan apabila tidak diindahkan Tergugat I akan meminta bantuan Pengadilan Negeri atau Direktorat Jenderal Piutang dan lelang Negara (DJPLN) untuk menyelesaikan Kredit para Penggugat melalui proses lelang (Bukti P-9);

Menimbang, bahwa atas somasi Tergugat I tersebut para Penggugat mengajukan surat tertanggal 27 Mei 2021 tentang permohonan pelunasan pembayaran pokok pinjaman dengan isi surat bahwa para Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersedia melakukan pembayaran sisa pokok pinjaman saja dimana terhadap bunga tunggakan denda, bunga berjalan dimohonkan keringanan sekaligus dihapus dengan kesanggupan total pelunasan sebesar Rp.970.390.473,30 (sembilan ratus tujuh puluh juta tiga ratus sembilan puluh ribu empat ratus tujuh puluh tiga koma tiga puluh rupiah) yang diperkirakan pelunasannya pada bulan juni 2021, kemudian Tergugat I mengirimkan surat tertanggal 32 Mei 2021 dengan nomor surat W02/5/1677 prihal penyelesaian kredit atas nama Teresia Manik yang isi surat disimpulkan Tergugat I menyetujui penyelesaian kredit dari para Tergugat tersebut dengan ketentuan syarat nilai setoran kredit sebesar Rp.1.133.000.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh tiga juta rupiah) secara tunai dan disetorkan paling lambat 31 Mei 2021 dan jika batas waktu pembayaran poin 1 di atas tidak dipenuhi maka persetujuan ini dinyatakan batal dan proses lelang akan dilaksanakan (Bukti P-10);

Menimbang, bahwa kemudian para Penggugat telah mengirimkan surat melalui Penasehat Hukumnya dengan Nomor 0020/CZE-SK/VI/2021 perihal permohonan pelunasan kepada Tergugat I yang pada pokok surat menerangkan para Penggugat mengajukan negosiasi dimana para Penggugat dapat melakukan pelunasan secara langsung pembayaran sisa pokok pinjaman supaya dapat menebus terhadap 2 (dua) jaminan yaitu SHGB Nomor 2413 dan SHGB Nomor 2415 dengan kesanggupan pelunasan sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) (Bukti P-11);

Menimbang, bahwa dari bukti P-13 objek jaminan hutang para Tergugat tersebut oleh Tergugat I telah diumumkan lelang eksekusi hak tanggungan tahap I dengan nilai limit lelang sebesar Rp.1.320.000.000,00 (satu milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah) dengan batas akhir pelunasan lelang 9 Juni 2021, sehingga kemudian para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan surat kepada PT. Bank BNI 45 Kota Batam dengan Nomor: 0021/CZE-SK/VI/2021 perihal keberatan atas hasil lelang KPKNL dan jawaban tertulis dari PT.BNI 45 Kota Batam (P-14);

Menimbang, bahwa kemudian para Penggugat juga menyampaikan (Bukti P-17) berupa estimasi rincian biaya yang dikeluarkan Bank Perkereditan Rakyat Agra Dana sebagai pembanding harga pasar 2 (dua) objek sengketa yang akan dibeli seharga Rp.2.785.000.000 (dua milyar tujuh ratus delapan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh lima juta rupiah) yang sebenarnya nilai objek jauh diatas harga appraisais yang ditunjuk oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas bukti-bukti yang disampaikan oleh para Penggugat tersebut Tergugat I kemudian menyangkal dengan membuktikan bahwa terhadap proses lelang hak tanggungan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tanah dan bangunan milik para Penggugat yang dijadikan jaminan hutang oleh para Penggugat, Tergugat I telah memberi tahu dan memperingati atas kelalaian para Penggugat untuk menyelesaikan pembayaran angsuran kredit para Penggugat tersebut dengan mengirimkan Surat Somasi ke I Nomor BTM/9/272 tanggal 19 Februari 2020 (Bukti T.I-21), Surat Somasi ke II Nomor BTM/9/412 tanggal 19 Maret 2020 (Bukti T.I-22) serta Surat Somasi ke III/ terakhir Nomor BTM/9/1168 tanggal 5 Agustus 2020 (Bukti T.I-23);

Menimbang, bahwa kemudian atas somasi ke I sampai somasi ke III atau terakhir yang disampaikan oleh Tergugat I kepada para Penggugat ternyata para Penggugat tidak juga menyelesaikan kewajiban pembayaran angsuran kredit tersebut dan selanjutnya Tergugat I mengajukan surat kepada KPKNL Kota Batam tanggal 18 Agustus 2020 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dalam upaya penyelesaian kredit macet yang belum mendapat penyelesaian dari yang terhutang (Bukti T.I-5) dimana pelaksanaan pertama pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Theresia Manek pada tertanggal 4 Mei 2021 kemudian berdasarkan Surat Nomor S-731/WKN.03/KNL.04/2020 perihal penetapan jadwal lelang oleh KPKNL Batam maka dilakukan pelaksanaan pelelangan melalui internet (Closed Bidding) pada hari Selasa tanggal 06 Oktober 2020 (Bukti T.I-24) serta pelaksanaan lelang melalui internet (Closed Bidding) pada hari Selasa Tanggal 08 Desember 2020 (Bukti T.I-25);

Menimbang, bahwa selanjutnya atas lelang pertama belum juga ada penawaran maka Tergugat I melakukan pemberitahuan lelang ke 2 (kedua) kepada para Penggugat melalui Surat Nomor: BTM/9/91/2021 tanggal 4 Mei 2021 perihal pemberitahuan lelang Hak Tanggungan tanah dan bangunan milik para Penggugat (Bukti T.I-18) dan pengumuman melalui media masa koran lelang kedua eksekusi Hak Tanggungan atas nama Theresia Manek tertanggal 19 Mei 2021 (Bukti T.I-19) yang didasarkan pada surat Nomor S-556/WKN.03/KNL.04/2020 perihal penetapan jadwal lelang oleh KPKNL Kota

Halaman 65 dari 72 Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm

#### 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

Batam pelaksanaan lelang melalui internet (Closed Bidding) pada hari Rabu  
Tanggal 02 Juni 2021 (Bukti T.I-26);

Menimbang, bahwa atas lelang kedua yang juga belum ada penawaran maka Tergugat I mengajukan Surat Nomor BTM/9/695/R tanggal 26 April 2021 kepada KPKNL Batam perihal permohonan penetapan lelang ke-3 (tiga) (Bukti T.I-14), dimana atas surat tersebut KPKNL Kota Batam mengirimkan surat balasan kepada Pimpinan Cabang PT.BNI Kota Batam dengan Nomor Surat S-556/WKN.03/KNL.4/2021 tanggal 29 April 2021 perihal penetapan jadwal lelang ke tiga yang dilaksanakan lelang dengan jenis penawaran lelang melalui internet (closed bidding) pada hari Rabu tanggal 02 Juni 2021 (Bukti T.II-26) yang mana kemudian Tergugat I mengirimkan surat Nomor BTM/9/91/2021 perihal pemberitahuan kepada para Penggugat tentang pelaksanaan Lelang ke-3 (tiga) atas Objek Hak Tanggungan milik para Penggugat (Bukti T.I-18) yang telah diumumkan melalui media masa koran tertanggal 19 Mei 2021 (Bukti T.II-19);

Menimbang, bahwa terhadap pelaksanaan lelang ke-3 (tiga) yang telah dilaksanakan pada tanggal 02 Juni 2021 dengan jenis penawaran lelang melalui internet (closed bidding) objek lelang telah laku terjual dengan harga lelang Rp.1.320.000.000,00 (satu milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah) sesuai hasil pelaksanaan lelang yang diumumkan oleh KPKNL Kota Batam dengan data pemenang lelang nama Ridwan (Tergugat III) yang kemudian KPKNL Kota Batam mengeluarkan Salinan/Gross Risalah Lelang Nomor 768/II/2020 tertanggal 8 Desember 2020 (Bukti T.I-28) serta Salinan/Gross Risalah Lelang Nomor 569/II/2020 tertanggal 6 Oktober 2020 (Bukti T.I-29);

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat I menetapkan nilai limit 2 (dua) objek Hak Tanggungan atas nama Theresia Manek berupa SHGB Nomor 2413 dan SHGB Nomor 2415 sebesar Rp.1.320.000.000,- (satu milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah) karena di tetapkan berdasarkan laporan hasil penilaian terhadap objek lelang yang dilakukan oleh KJPP/Apparaisal Independent, Toto Suharto & Rekan tanggal 28 Juli 2020 (Bukti T.I-30 dan Bukti T.II-31);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dimana disebutkan bahwa Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak

Halaman **66** dari **72** Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm

#### 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

Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan : a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;

Menimbang, bahwa kemudian membaca dan mencermati Pasal 48 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang disebutkan bahwa penilai sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I telah melaksanakan proses pelelangan hak tanggungan atas tanah dan bangunan atas nama Penggugat I Theresia Manek berupa SHGB Nomor 2413 dan SHGB Nomor 2415 yang dilaksanakan melalui perantara KPNL Batam/Tergugat II sesuai prosedur tahapan pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta penentuan nilai limit harga objek Hak Tanggungan berdasarkan laporan hasil penilaian yang dilakukan oleh KJPP/Appraisal Independent, Toto Suharto & Rekan tanggal 28 Juli 2020, sedangkan atas dalil para Penggugat yang mempunyai pembanding penilaian limit harga pasaran 2 (dua) objek Hak Tanggungan tersebut dari surat estimasi rincian biaya yang dikeluarkan pihak Bank Perkereditan Rakyat Agra Dana dimana harga pasar 2 (dua) objek sengketa yang akan dibeli seharga Rp.2.785.000.000 (dua milyar tujuh ratus

Halaman 67 dari 72 Putusan Perkara Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm

#### 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)





delapan puluh lima juta rupiah) (Bukti P-17) maka Majelis Hakim berpendapat pula penilaian pembanding tersebut tidak menjadikan acuan yang pasti tentang harga limit objek hak tanggungan atas tanah dan bangunan atas nama Penggugat I Theresia Manek berupa SHGB Nomor 2413 dan SHGB Nomor 2415 karena acuan tentang limit harga Hak Tanggungan A quo harus didasarkan pada lembaga penilai resmi yang ditunjuk langsung oleh pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) yaitu dengan menunjuk KJPP/Appraisal Independent, Toto Suharto & Rekan dengan setatus penilai KJPP resmi berdasarkan Surat Izin Usaha Kantor Jasa Penilai (SUPKJPP) No.2.09.005 sesuai Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia 1009/KM.1/2009 tanggal 28 Jul 2009 yang juga telah mendapatkan ijin resmi sebagai cabang KJPP dari Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No.398/KM.1/2016 tertanggal 30 Mei 2016 (Bukti T.I-30 dan Bukti T.II-31) sehigga dasar penilaian limit objek hak tanggungan berupa tanah dan bangunan atas nama Penggugat I Theresia Manek berupa SHGB Nomor 2413 dan SHGB Nomor 2415 yang dilakukan oleh KJPP/Appraisal Independent, Toto Suharto & Rekan telah mengacu kepada nilai pasar dan nilai likuidasi sesuai Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai apakah Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum melakukan pengumuman lelang pertama pada tanggal 04 Mei 2021 dan pengumuman lelang kedua pada tanggal 19 Mei 2021 sebelum jatuh tempo perjanjian kredit yang dibuat antara para Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca serta melihat perjanjian kredit Nomor: PEK/BTM/2011/064/BNI GRIYA Tanggal 14 September 2011 (Bukti P-7) didapat fakta jangka waktu kredit perjanjian a quo selama 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung tanggal 14 September 2011 sampai dengan tanggal 13 September 2021 namun berdasarkan isi klausul yang tercantum dalam Pasal 15 tentang hak bank untuk mengakhiri jangka waktu telah disebutkan penyimpangan dari jangka waktu yang telah ditentukan di dalam perjanjian kredit ini, bank dapat mengakhiri jangka waktu kredit ini sehingga penerima kredit wajib membayar lunas seketika dan sekaligus atas kredit yang telah ditariknya dalam tenggang waktu yang ditetapkan dalam surat pemberitahuan bank kepada penerima kredit dengan mengenyampingkan ketentuan Pasal 1266 KUHPdata bila: a). Penerima



kredit menurut pertimbangan bank ternyata tidak memenuhi ketentuan dalam perjanjian kredit yang sebagaimana mestinya; b). Penerima kredit melakukan perbuatan yang atas pertimbangan bank dapat mengancam kelangsungan pembayaran kewajiban penerima kredit kepada bank, artinya pihak Tergugat atau Debitur dapat menyimpangi jangka waktu kredit berdasarkan isi klausul perjanjian apabila Kreditur telah lalai membayar lunas terhadap hutangnya tersebut sehingga menurut Majelis Hakim pelaksanaan pengumuman lelang pertama pada tanggal 04 Mei 2021 dan pengumuman lelang kedua pada tanggal 19 Mei 2021 sebelum jatuh tempo perjanjian kredit yang dilakukan oleh Tergugat tidaklah bertentangan hukum yang dapat menyebabkan Tergugat dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan membuktikan permasalahan kedua apakah Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa proses pelelangan yang dilakukan Tergugat II tidak memenuhi standar aturan yang ada dan cenderung melanggar nilai-nilai etika;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bukti yang diajukan oleh Tergugat II berupa bukti T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.II-6, T.II-7, T.II-8, T.II-9 yang bersesuaian dengan bukti-bukti surat Tergugat I yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pada pertimbangan hukum permasalahan pertama maka Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan proses Lelang telah ditetapkan berdasarkan berkas permohonan lelang telah melalui verifikasi dokumen persyaratan lelang berdasarkan data yang diajukan oleh Tergugat I sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan adapun dokumen-dokumen yang diajukan oleh Tergugat I dinyatakan lengkap dilampiri dengan dokumen dokumen yang disyaratkan sehingga memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian pertimbangan hukum diatas Majelis berkesimpulan dan berkeyakinan para Penggugat tidak bisa membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya sedangkan sebaliknya dari bukti surat yang diajukan oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II telah berhasil mematahkan dalil-dalil pokok gugatan para Penggugat serta para Tergugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil bantahannya sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan di atas;



Menimbang, bahwa karena para Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, oleh karena itu petitum gugatan pokok yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah dinyatakan ditolak;

**DALAM REKOPENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonsensi adalah seperti dikemukakan diatas;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonsensi ini pada intinya adalah merupakan bantahan Penggugat atas dalil-dalil Tergugat / para Penggugat Konpensi, sehingga apa yang telah dipertimbangkan dan diputus dalam gugatan Konpensi dianggap termasuk dalam pertimbangan hukum mengenai gugatan Rekonsensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi/ Tergugat III Konpensi memohon perbuatan para Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonsensi merupakan perbuatan melawan hukum serta meminta ganti kerugian Moril dan kerugian Materiil bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim menilai tidak terdapat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Penggugat Konpensi / para Tergugat Rekonsensi dimana gugatan yang diajukan oleh para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonsensi untuk menilai apakah pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan berupa tanah dan bangunan atas nama Penggugat Konpensi I/ Tergugat Rekonsensi yaitu Theresia Manek berupa SHGB Nomor 2413 dan SHGB Nomor 2415 yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II Konpensi telah dilaksanakan dengan tepat dan benar sesuai peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga konsekuensi logis terhadap Penggugat Rekonsensi/ Tergugat III Konpensi sebagai pemenang lelang untuk menunggu proses penyelesaian permasalahan aquo maka dengan demikian seluruh petitum gugatan Penggugat Rekonsensi / Tergugat III Konvensi haruslah dinyatakan ditolak ;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat Konpensi/ para Tergugat Rekonsensi dan gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat III Konpensi ditolak untuk seluruhnya, maka biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada pihak yang kalah yaitu para Penggugat Konpensi / para Tergugat Rekonsensi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, Pasal-pasal dalam R.bg, KUH Perdata dan Peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### DALAM KONPENSI;

### DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya;

### DALAM REKONPENSI;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi /Tergugat III Konpensi untuk seluruhnya;

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

- Menghukum para Penggugat Konpensi/para Tergugat Rekonsensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.170.000,00 (dua juta seratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Selasa, tanggal 9 November 2021. oleh Majelis Hakim, Ferdinaldo H. Bonodikun, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua, Adiswarna Chainur Putra. S.H., C.N., M.H. dan Yoedi Anugrah Pratama, S.H., M.H. Masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 196/Pdt.G/2021/PN.Btm tanggal 29 Juni 2020, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 7 Desember 2021 yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Suhesti Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Batam, serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada Kuasa Hukum para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II, dan Tergugat III melalui prosedur E-Litigasi selaku pengguna terdaftar masing-masing Kuasa Hukum para Penggugat melalui email: [ilyas.muhamad154@gmail.com](mailto:ilyas.muhamad154@gmail.com)\_, Kuasa Hukum Tergugat I melalui



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

email: [yessyanjani@ymail.com](mailto:yessyanjani@ymail.com), Kuasa Hukum Tergugat II melalui email:  
[batam119656@gmail.com](mailto:batam119656@gmail.com), dan kepada Tergugat III melalui email:  
[ridwanyance63@gmail.com](mailto:ridwanyance63@gmail.com);

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Adiswarna C Putra, S.H., C.N., M.H.,

Ferdinaldo H Bonodikun, S.H., M.H.,

Yoedi Anugrah Pratama, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Suhesti

**Perincian biaya :**

- |                          |   |    |               |
|--------------------------|---|----|---------------|
| 1. Pendaftaran .....     | : | Rp | 30.000,00;    |
| 2.....A                  | : | Rp | 100.000,00;   |
| TK .....                 | : |    |               |
| 3.....P                  | : | Rp | 1.450.000,00; |
| anggilan.....            | : |    |               |
| 4.....P                  | : |    |               |
| NBP Panggilan .....      | : | Rp | 20.000,00;    |
| 5.....P                  | : | Rp | 530.000,00;   |
| emeriksaan Setempat..... | : |    |               |
| 5. Redaksi               | : | Rp | 10.000,00;    |
| 6. Meterai               | : | Rp | 10.000,00; +  |
| Jumlah                   | : | Rp | 2.170.000,00; |
- (dua juta seratus tujuh puluh ribu rupiah)