



P U T U S A N
Nomor 5 /Pdt.G/2024/PN Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

BAIQ DIAN ANDRIANI, SDI, lahir di Yogyakarta, 12 Desember 1979,

Umur: 45 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Agama: Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan GN. Kerinci 3A RT/RW 003/242, Kelurahan Dasan Agung Baru, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

- 1. DR. Asmuni, SH., M.H.**
- 2. Hudson Markiano Hutapea, ST.,SH.,MH.**
- 3. Amiruddin, SH.** Adalah Advokat yang sama-sama beralamat dan berkantor di LAW OFFICE 108 JL. Kesra Raya Nomor: 108 Tanjung Karang Permai, Kelurahan Tanjung Karang, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram. Bertindak secara bersama-sama dan/atau secara sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus Register Nomor: 24/SK.PDT/2024/PN.MTR tertanggal Selasa, 09 Januari 2024, sebagai Penggugat;

I a w a n :

1. PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang

Mataram, beralamat di Jl. Pejanggik Nomor 99-101, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini diwakili oleh **Eko Waluyo** selaku Direktur Human Capital, Compliance and Legal PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk berdasarkan Surat Kuasa Direksi No. 104/KUASA/DIR/2023 tanggal 14 September 2023 memberikan kuasa kepada :

- **Wilson Lie Simatupang, S.H.,M.H.,**
- **Junaedi, S.H.,M.H.,**
- **Imron Rosadi, S.H.,M.H.,**
- **Danar Rizky Fauziah, S.H.,**
- **Muhammad Rizki Fajrillah, S.H.,M.H,**

Hal 1 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



- Nicho Syahputra, S.H.,
- Sugeng Nurswantoro, S.H.,M.H.,
- Marianto Ambar Dwi Prastyo, S.H.,M.H.,
- Herik Risma Sunarta, S.H.,
- Dini Puspitasari, S.H.,M.H.,
- Bifilia Adiati, S.H.,
- Danang Rizky Darmawan
- Rozana Khoirun Nisa
- Muhammad Syaif Ramadhan

Semuanya adalah Pegawai yang bertugas di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 10/KUASA/DIR/2024 tanggal 23 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 1 Februari 2024 Register Nomor 08/SK.PDT/2024/PN Mtr, sebagai Tergugat I;

2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MATARAM, beralamat di Jl. Pendidikan No.

24 Mataram, Dasan Agung Baru, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini diwakili oleh **Tedy Syandriadi** selaku Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat DJKN, memberikan kuasa kepada:

- Kurniawan Catur Andrianto;
- Ari Susanto;
- Danu Umbara;
- Arifin Nurhartanto;
- Ronald Goodwidya;
- Sahman;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-52/MK.6/KN.7/2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 1 Februari 2024 dengan Register Nomor 110/SK.PDT/2024/PN Mtr, sebagai Tergugat II;

3. I MADE PUTRA SEDANA, beralamat di Br. Samuan Kanguan Carangsari, RT/RW 000/000, Desa/Kelurahan Carangsari, Kecamatan Petang, Kabupaten Badung,

Hal 2 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Provinsi Bali. Untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat III.

4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN

LOMBOK UTARA, beralamat di Jl. Raya Gondang, Genggelang, Kec. Gangga, Kabupaten Lombok Utara, dalam hal ini diwakili oleh **H. Supriadi, S.H.,M.H** selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara , memberikan kuasa kepada :

- **Lalu Gigih Fatriansah, S.H.,**
- **Akhmad Ridho, S.H.,**
- **M. Ahyar Rosady, S.H.,**

Semuanya Pegawai pada kantor Pertanahan Nasional Lombok Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 3/SKu-52-08.MP.02/I/2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 25 Januari 2024 Register Nomor 88/SK.PDT/2024/PN Mtr, sebagai Tergugat IV;

Untuk Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV disebut sebagai Para Tergugat;

- Pengadilan Negeri tersebut;
- Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
- Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
- Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 10 Januari 2024 dalam Nomor Register 5/Pdt.P/2024/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar awal tahun 2018 berawal dari keinginan PENGGUGAT untuk pembangunan 2 Family bungalow dan 10 Double room dalam rangka pengembangan investasi di daerah wisata Gili Trawangan, maka penggugat mengajukan pinjaman kredit kepada TERGUGAT I yaitu PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk Cabang Mataram.
2. Bahwa untuk menindaklanjuti niat baik PENGGUGAT maka PENGGUGAT mengajukan permohonan kredit pada TERGUGAT I dan TERGUGAT I menyetujui permohonan pinjaman kredit tersebut dan selanjutnya melakukan pengecekan objek yang dijadikan jaminan oleh PENGGUGAT,

Hal 3 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah semua prosedur administrasi terpenuhi dan di nyatakan layak mendapatkan pinjaman dari TERGUGAT I, selanjutnya menandatangani perjanjian kredit yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) LATIFA,SH.,MKn di Kabupaten Lombok Utara dengan Nomor: 07, Tanggal 06 juni 2018 dan disepakati angka kredit tersebut adalah Rp. 1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah), adapun jaminannya adalah sertifikat hak milik Nomor: SHM Nomor: 2288 atas nama BAIQ DIAN ANDRIANI, SDI dengan luas 1000 M2 (10 are) yang berdiri bangunan Villa yang terletak di Gili Trawangan, Desa Gili Indah Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Provinsi Nusa Tenggara Barat dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Ikan Pari
- Sebelah Timur : Tanah Milik Almarhum Pahmi
- Sebelah selatan : Tanah Milik Almarhum H. Dahlan
- Sebelah Barat : Tanah Milik Almarhum H Dahlan

Dan untuk selanjutnya disebut sebagai : OBJEK LELANG EKSEKUSI

3. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I menyodorkan AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN dengan Nomor: 136/2018 yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) LATIFA, SH.,M.Kn di Kabupaten Lombok Utara, dimana PENGUGAT sama sekali tidak mengetahui apa isi dari Akta yang disodorkan tersebut seharusnya sesuai dengan aturan hukum pihak yang diminta menandatangani suatu akta wajib diberitahukan terlebih dahulu dan dibacakan isi pasal-pasal dari akta yang ditandatangani tersebut dan jika itu tidak dilakukan maka konsekuensi hukumnya adalah akta yang ditandatangani adalah mengidap virus cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, hal tersebut sejalan dengan Pasal 43 ayat 2 UU Nomor: 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan Bahwa: dalam penghadap tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, Notaris Wajib menerjemahkan atau menjelaskan isi akta itu dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap. Dan **PENGUGAT tidak diberikan turunan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Latifa, S.H.,M.Kn.**
4. Bahwa setelah penandatanganan akta perjanjian kredit tersebut antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I semuanya berjalan dengan lancar tanpa ada hambatan dengan tetap membayar cicilan perbulan sesuai dengan ketentuan yang sudah disepakati yaitu Rp. 51.084.500 (Lima Puluh

Hal 4 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Satu Juta Delapan Puluh Empat Ribu Lima Ratus Rupiah) perbulan, namun dalam perjalanan waktu dengan adanya Pandemi Covid 19 pada bulan Februari 2020 sehingga semua usaha di Kabupaten Lombok Utara terancam bangkrut karena tidak ada kunjungan wisatawan asing atau domestic yang berlibur ke Gili Trawangan.

5. Bahwa sesuai dengan anjuran pemerintah karena terjadinya Pandemi Covid.19 maka seharusnya mendapatkan kebijakan Restrukturisasi berupa pembayaran bunga saja kepada semua debitur perbankan dan tidak terkecuali TERGUGAT I yaitu PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk Cabang Mataram, seharusnya diberikan kepada PENGGUGAT yang juga terkena dampak Pandemi Covid.19 tersebut.
6. Bahwa PENGGUGAT telah mengajukan permohonan tambahan masa waktu angsuran kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK), namun yang menjawab adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Surabaya dengan surat Nomor: 675/S/CAMD/RCSAM-3/XI/2023, tertanggal 20 November 2023, padahal sudah dengan tegas Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mengeluarkan siaran Pers Nomor SP 85/DHMS/OJK/XI/2022 terkait dengan perpanjangan Kebijakan Restrukturisasi Kredit dan Pembiayaan Secara Targeted dan sektoral Atasi Dampak Pandemi Covid dengan menyetujui dan mendukung kebijakan segmen, sector, industri dan daerah tertentu (*targeted*) terutama yang terdampak mendapatkan tambahan selama 1 tahun sampai dengan 31 Maret 2024 terhadap: Segmen UMKM yang mencakup seluruh sector, sektor penyediaan akomodasi dan makan-minum; dan beberapa industry yang menyediakan lapangan kerja, yaitu industri tekstil dan produk tekstil (TPT) serta industri alas kaki.

Bahwa mengacu pada ketentuan tersebut maka PENGGUGAT seharusnya termasuk mendapatkan kebijakan tersebut tetapi TERGUGAT I sama sekali tidak mengindahkan dan tidak memberikan hak tersebut kepada PENGGUGAT.

7. Bahwa pada tanggal 07 Februari 2023 TERGUGAT I mengeluarkan surat dengan nomor: 077/S/CAMD/RCAM-3/MTR/II/2023 Prihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada hari rabu, tanggal 08 Maret 2023, pukul 10.00 WIB atau 11.00 Wita, bertempat dikantor TERGUGAT II Jalan Pendidikan nomor 24 Mataram dan atas dikeluarkannya surat tersebut maka PENGGUGAT bersurat kepada Otoritas Jasa Keuangan agar TERGUGAT I memberikan kelonggaran masa waktu

Hal 5 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



angsuran selama periode 2023 hingga 2025 untuk dapat menyelesaikan kewajiban.

8. Bahwa kemudian pada tanggal 9 November 2023 PENGUGAT mendapat surat dari TERGUGAT I dengan Nomor: 241/S/CAMD/RCSAM-3/MTR/XI/2023 Perihal Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilakukan oleh TERGUGAT II atas permohonan dari TERGUGAT I terhadap jaminan kredit atas nama PENGUGAT pada hari Rabu, tanggal 13 desember 2023 dan selanjutnya atas pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh TERGUGAT II maka diterbitkanlah KUTIPAN RISALAH LELANG Nomor: 575/67/2023, Tertanggal 19 Desember 2023 dengan pemenang lelang adalah TERGUGAT III atas nama I MADE PUTRA SEDANA dengan alamat Br. Samuan Kangin Carangsari RT. 00 RW 00 Desa/Kelurahan Carangsari, Kecamatan Petang, Kabupaten Badung Provinsi Bali, seharga Rp. 1.914.141.414,00 (Satu Milyar Sembilan Ratus Empat Belas Juta Searatus Empat Puluh Satu Ribu Empat Ratus Empat Belas Rupiah).
9. Bahwa terbitnya Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II telah menyalahi prosedur dalam penetapan nilai limit lelang dalam pelaksanaan lelang tersebut, penetapan nilai limit obyek lelang melanggar ketentuan Pasal 35 (1) dan (2), Pasal 36, dan Pasal 38 PMK No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana penetapan nilai limit obyek lelang ditentukan sendiri oleh TEGUGAT I PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk Kantor Cabang Mataram tanpa adanya kesepakatan dengan PENGUGAT senilai Rp. 1.679.000.000,00,- (Satu Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Sembilan Juta Rupiah) tidak dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum dan rasa keadilan karena jauh dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan nilai kredit macet dari PENGUGAT sedangkan pada lahan tersebut berdiri Villa dengan fasilitas yang cukup memadai ditambah dengan telah dibangunnya 2 Family bungalow dan 10 Double room sehingga nilai lelang tersebut tidak wajar dengan harga tanah di pasaran yang berkisar antara Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)- sampai dengan Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus juta Rupiah) per Are.
10. Bahwa RISALAH LELANG Nomor: 575/67/2023, Tertanggal 19 Desember 2023 yang diterbitkan oleh TERGUGAT II telah menyalahi ketentuan hukum yaitu adanya perbuatan melawan hukum dari kreditur yang telah serta merta tanpa sepengetahuan debitur mengajukan permohonan lelang dan

Hal 6 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



dengan adanya kesalahan prosedur dalam penetapan nilai limit lelang dalam pelaksanaan lelang.

11. Bahwa dengan dimenangkannya TERGUGAT III dalam lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II atas permohonan TERGUGAT I tersebut maka telah terjadi balik nama sertifikat dalam waktu yang sangat singkat, yang semula atas nama (PENGGUGAT) BAIQ DIAN ANDRIANI, SDI dengan luas 1000 M2 (10 are) yang berdiri bangunan Villa telah dilakukan balik nama atas nama I MADE PUTRA SEDANA (TERGUGAT III) yang tentunya sangat merugikan PENGGUGAT.
12. Bahwa TERGUGAT IV (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Utara) yang telah memproses balik nama sertifikat SHM Nomor: 2288 atas nama BAIQ DIAN ANDRIANI, SDI dengan luas 1000 M2 (10 are) yang berdiri bangunan Villa yang terletak di Gili Trawangan, dalam waktu yang sangat singkat keatas nama TERGUGAT III (I MADE PUTRA SEDANA), dengan diprosesnya balik nama tersebut maka PENGGUGAT merasa dirugikan.
13. Bahwa objek sengketa SHM Nomor: 2288 atas nama BAIQ DIAN ANDRIANI, SDI dengan luas 1000 M2 (10 are) yang berdiri bangunan Villa yang terletak di Gili Trawangan masih tetap dalam penguasaan PENGGUGAT, untuk itu PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Mataram atau Majelis Hakim yang menangani perkara aquo agar tidak melaksanakan Eksekusi Riil yang dimohonkan oleh TERGUGAT III, tertanggal 2 Januari 2024.
14. Bahwa dengan rangkaian perbuatan PARA TERGUGAT yaitu tergugat 1 s/d.IV sebagaimana terurai dalam posita-posita gugatan diatas maka PENGGUGAT sangat dirugikan dimana tidak dijaminnya hak-hak PENGGUGAT selaku debitur yang beritikad baik yang seharusnya TERGUGAT I melindungi PENGGUGAT sebagai debitur tetapi faktanya adalah TERGUGAT I menggiring atau sengaja merampas hak penggugat dengan bungkus hukum yang rapi, padahal nyatanya TERGUGAT tidak menjalankan prosedur administrasi yang benar dalam melaksanakan lelang tersebut. Dan perbuatan PARA TERGUGAT sudah dapat di kategorikan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*).

Bahwa berdasarkan uraian posita gugatan tersebut diatas maka dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Mataram melalui Majelis hakim yang menangani perkara ini agar memutuskan sebagai berikut:

Hal 7 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa PENGGUGAT adalah debitur yang beritikad baik
3. Menyatakan Hukum bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan lelang dengan tidak melalui prosedur yang benar.
4. Menyatakan hukum KUTIPAN RISALAH LELANG Nomor: 575/67/2023, Tertanggal 19 Desember 2023 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II adalah cacat yuridis dan dinyatakan batal demi hukum.
5. Memerintahkan TERGUGAT I agar PENGGUGAT tetap melanjutkan pembayaran cicilan sesuai dengan yang sudah diperjanjikan
6. Memerintahkan kepada TERGUGAT IV Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Utara membatalkan Sertifikat yang sudah dibalik nama keatas nama TERGUGAT III yang sebelumnya atas nama PENGGUGAT dengan Nomor : 2288 dengan luas 1000 M2 (10 are) yang berdiri bangunan Villa diatasnya di Gili Trawangan Kabupaten Lombok Utara, untuk selanjutnya dikembalikan tetap ke atas nama PENGGUGAT.
7. Menyatakan hukum bahwa TERGUGAT III adalah pemenang lelang yang tidak benar karena melanggar prosedur hukum.
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi maupun peninjauan kembali Dan atau Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil dan bermanfaat.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat III datang sendiri di persidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Lalu Moh. Sandi Iramaya, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mediator, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

Hal 8 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Jawaban Tergugat I :

DALAM EKSEPSI

1. Surat Kuasa Tidak Memenuhi Syarat Formil

1.1. Bahwa dalam hal bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa di depan pengadilan sesuai ketentuan dalam pasal 123 HIR serta SEMA No.6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 perlu adanya surat kuasa khusus.

1.2. Sesuai dengan ketentuan tersebut maka surat kuasa khusus (*bijzondere schriftelijke machtiging*) menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Halaman 437 harus dengan tegas dan jelas menyebut :

- Secara spesifik kehendak untuk berperkara di Pengadilan Negeri tertentu sesuai dengan kompetensi relatif;
- Identitas para pihak berperkara;
- Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan, serta
- Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa

Semua syarat di atas bersifat kumulatif, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka surat kuasa tersebut tidak sah karena mengandung cacat formil.

1.3. Bahwa sejak awal perkara ini diajukan oleh Penggugat sampai dengan perkara ini berjalan, kami selaku Tergugat I mencatat terdapat kesalahan fundamental dalam surat kuasa khusus yang didaftarkan dan diberikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*. Bahkan dapat kami tegaskan dari Surat Kuasa Khusus tersebut merupakan Surat Kuasa yang CACAT HUKUM dan CACAT FORMIL Adapun kesalahan fundamental surat kuasa khusus tersebut sebagai berikut:

- a. Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Januari 2024. Adapun terhadap surat kuasa ini dapat kami tanggapi sebagai berikut:
- Bahwa Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Januari 2024 yang dibuat dan didaftarkan ke Pengadilan Negeri Mataram untuk mengajukan gugatan oleh pihak Penggugat merupakan kuasa yang cacat formil karena dibuat dengan menggunakan KOP SURAT KANTOR ADVOKAT sebagai Penerima Kuasa.

1.4. Bahwa pengertian Surat Kuasa dalam Bahasa Belanda sering disebut dengan *lastgeving*, *volmacht*, atau *machtiging*. Ketiga kata tersebut

Hal 9 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



memiliki arti yang sama yaitu pemberian kuasa, pemberian perintah atau perbuatan penyuruhan. Pada dasarnya, surat kuasa itu merupakan perbuatan penyuruhan atau pemberian perintah atau pemberian kuasa. Maka, tidaklah benar kalau surat kuasa itu menggunakan kop surat dari si penerima kuasa atau kop surat dari kantor advokat. Karena dalam konteks pemberian kuasa, yang menjadi pemberi perintah adalah pemberi kuasa, dan yang menerima kuasa adalah orang yang disuruh yaitu dalam hal ini Advokat/Kuasa Hukum.

1.5. Bahwa adapun Penggunaan Kop Surat dalam pemberian kuasa kepada penerima kuasa hanya dapat diberikan dan dibuat oleh Lembaga, Instansi/Perusahaan dan bentuk organisasi struktural lainnya. Adapun Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Januari 2024 yang diberikan kepada penerima kuasa menggunakan KOP SURAT KANTOR ADVOKAT adalah tidak sesuai pada tempatnya sehingga secara formil, Surat Kuasa tersebut dapat dinyatakan CACAT HUKUM. Dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Pemberi Kuasa (Baiq Dian Andriani) bukan merupakan pimpinan atau karyawan yang dipekerjakan dan memiliki wewenang dalam kantor advokat tersebut untuk memberi kuasa kepada penerima kuasa.
- b. Penggunaan Kop Surat dalam surat kuasa hanya dapat diberikan dan dibuat oleh Lembaga, Instansi/Perusahaan dan bentuk organisasi struktural lainnya.
- c. Pemberi Kuasa bertindak untuk dan atas nama pribadi yang tidak masuk dalam organisasi atau kantor advokat penerima kuasa.

1.6. Bahwa oleh karena Surat Kuasa Khusus yang dipakai oleh Penggugat dapat dianggap CACAT FORMIL dan CACAT HUKUM maka atas dasar tersebut sudah sepatutnyalah Majelis Hakim perkara *a quo* dapat memutus perkara dengan menolak gugatan atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan dari Penggugat.

2. GEMIS AANHOEDANIGHEID : PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING (PERSONA STANDI IN JUDICIO) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

2.1. Bahwa suatu Gugatan harus diajukan oleh Pihak yang memiliki suatu kepentingan hukum yang kepentingannya dilanggar. Hal ini disampaikan oleh Prof. DR. Sudikno Mertokusumo, SH., dalam

Hal 10 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



bukunya “Hukum Acara Perdata Indonesia”, Edisi ketujuh, Penerbit liberty, Yogyakarta, Pebruari 2006, halaman 53 mengatakan :

“...hanya kepentingan yang cukup dan layak mempunyai dasar hukum sajarah yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak. Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh Pengadilan guna diperiksa: point d’interet, point d’action”.

2.2. Bahwa M. Yahya Harahap S.H. dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” Cetakan kedua belas, Juni 2012, halaman 438 menegaskan bahwa dalam hal gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, maka hal tersebut adalah dasar untuk mengajukan eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*.

2.3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, suatu gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Vide* putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1529K/Pdt/2001, tanggal 29 September 2003).

2.4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak (*Vide* putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4K/SIP/1958 tanggal 13 Desember 1958).

2.5. Bahwa Penggugat dahulu adalah benar merupakan debitur BTN KC Mataram berdasarkan hubungan hukum hutang piutang dalam Perjanjian Kredit No. 06 tanggal 06 bulan Juni tahun 2018 yang dibuat dan dilegalisasi dihadapan Notaris Latifa yang berkedudukan di Lombok Utara. Namun dalam perjalanan riwayat kreditnya, Penggugat dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan setelah menandatangani perjanjian kredit kemudian karena kesulitan dalam melakukan pembayaran pengembalian kredit, Penggugat menandatangani Perjanjian Restrukturisasi Kredit yang secara garis besar berisi tentang penundaan pembayaran bunga kredit dan penjadwalan pembayaran pokok kredit. Dengan kata lain, Penggugat telah mengalami kesulitan pembayaran kredit jauh sebelum kondisi pandemi Covid-19.

Hal 11 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



2.6. Bahwa hubungan hukum tersebut pada poin 2.5 di atas sudah berakhir dikarenakan kredit macet Penggugat, dan sebagai upaya penyelamatan kredit, BTN melalui Kantor Cabang Mataram telah melakukan eksekusi lelang Hak Tanggungan atas agunan kredit Penggugat. Sehingga dengan terlaksananya lelang melalui Tergugat II maka hubungan hukum hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I sudah putus dan berakhir.

2.7. Bahwa oleh karena Tergugat I sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat maka sudah tidak ada lagi hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Menurut hukum itu sendiri, hubungan hukum adalah hubungan antara 2 subyek hukum atau lebih dimana hak dan kewajiban disatu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban dipihak yang lain. Atau dengan kata lain, isi adanya hubungan tersebut adalah hak dan kewajiban pihak-pihak.

Hubungan hukum sendiri memiliki 3 unsur, yaitu:

1. Orang-orang yang berhak/kewajibannya saling berhadapan
2. Obyek terhadap nama hak/kewajiban
3. Hubungan antara pemilik hak dan pengembalian kewajiban atau hubungan terhadap obyek yang bersangkutan

2.8. Bahwa atas dasar penjelasan di atas dan dalam isi gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi kriteria yang dapat disebut sebagai suatu hubungan hukum terhadap Tergugat I. Sehingga Penggugat tidak memiliki legal standing yang jelas atas permasalahan hukum yang terjadi dan tidak ada kaitannya dengan Tergugat I sama sekali.

2.9. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima/*NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

3. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

3.1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM (*Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond*)

3.1.1. Bahwa Tergugat I adalah Kreditur yang beritikad baik dan tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum kepada

Hal 12 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Penggugat seperti apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya.

3.1.2. Bahwa dalam perkara ini Penggugat telah menyusun gugatannya secara tidak jelas dan terdapat kekeliruan sehingga maksud dari gugatan menjadi kabur dan susah untuk dapat dimengerti. Ketidakjelasan dan kekeliruan yang dimaksud diantaranya adalah Penggugat tidak dapat memberikan *Legal Standing* yang jelas sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*. Karena Surat Kuasa Khusus yang dibuat merupakan Surat Kuasa yang CACAT FORMIL dan CACAT HUKUM.

3.1.3. Bahwa selain mengenai poin tersebut di atas, Tergugat I juga dapat menyatakan dalil gugatan Penggugat kabur, tidak berdasar, tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas yang didalilkan dalam gugatan. Sehingga menimbulkan kebingungan "*ambiguitas*" bagi Tergugat I untuk memberikan jawaban sehingga secara hukum adalah dibenarkan jika gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi kabur dan atau tidak jelas, karena perlawanan gugatan Penggugat tidak jelas maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. (*vide Yurisprudensi MARI Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975*).

3.1.4. Bahwa Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan lelang tidak sesuai dengan prosedur. Bahwa apa yang disampaikan oleh Penggugat tersebut tidak jelas atau kabur, karena dalam gugatannya Penggugat tidak menyebutkan dan menyampaikan kronologis secara utuh dan lengkap. Sehingga Penggugat berusaha untuk mengaburkan dan menutupi fakta hukum yang terjadi. kemudian Tergugat I juga dalam melakukan lelang atas objek agunan (terdapat surat pemberitahuan lelang) yang pada intinya prosedur tindakan pengaman kredit yang dilakukan oleh Tergugat I sudah sesuai dan tidak melanggar ketentuan serta peraturan yang berlaku. Sehingga apa yang sudah Tergugat I lakukan adalah tidak sesuai dengan dalil gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat.

Hal 13 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



3.1.5. Bahwa apa yang terjadi sebenarnya merupakan perbuatan wanprestasi atas kredit Penggugat kepada Tergugat I hal ini dikarenakan Penggugat tidak membayar angsuran kredit sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit hingga menimbulkan kredit macet. Sehingga dapat dikatakan bahwa atas perkara *a quo* merupakan permasalahan terhadap pemenuhan prestasi dan bukan perbuatan melawan hukum. Adapun tindakan pengamanan kredit yang Tergugat I lakukan sudah sesuai dengan prosedur dan disebutkan secara jelas oleh Penggugat sendiri dalam gugatannya. Hal ini membuat gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas arah tujuannya.

3.1.6. Bahwa Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Jelas bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang jelas, karena secara hukum Penggugat dalam membuat dalil hukumnya tidak terang dan kabur, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan apa yang dimintakan Penggugat kepada Majelis Hakim adalah suatu hal yang keliru dan tidak jelas.

3.1.7. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I uraikan di atas, maka Tergugat I mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi Tergugat I dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (*Niet Ontvenkelijeverklaard*);

3.2. GUGATAN PENGUGAT OBSCUUR LIBEL (GUGATAN PENGUGAT KABUR)

3.2.1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya angka 4, angka 5 dan angka 6 secara garis besar menyatakan Tergugat I seolah-olah tidak pernah memberikan keringanan restrukturisasi kredit kepada Penggugat terutama dalam masa Pandemi Covid-19. Akan tetapi, dalil tersebut menjadi kabur karena pada faktanya Penggugat telah beberapa kali menandatangani restrukturisasi kredit termasuk fasilitas restrukturisasi pandemi Covid-19.

Hal 14 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



- 3.2.2. Bahwa dari sini sudah diketahui itikad tidak baik dari Penggugat dengan menyangkal dan berusaha menutupi fakta hukum yang terjadi membuat gugatan Penggugat sendiri menjadi kabur. Sehingga pada dasarnya dalil gugatan Penggugat ini tidak konsisten dan tidak sinkron antara dalil dan fakta hukum yang sebenarnya. Maka sudah patut apabila gugatan Penggugat ini dapat dinyatakan kabur.
- 3.2.3. Bahwa Penggugat telah secara nyata menunjukkan kerancuan dan ketidakjelasan terhadap dalilnya sehingga secara nyata pula gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur karena dalil yang diajukan bertentangan satu dan lainnya. Dimana atas hal tersebut dapat mengaburkan fakta hukum dan menimbulkan kerancuan bagi Majelis Hakim dalam memutus perkara *a quo*.
- 3.2.4. Bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan dalam gugatannya dengan menunjuk dasar hukum adalah Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I maka klasifikasi perbuatan hukum adalah mengenai perbuatan pemenuhan prestasi bagi para pihak dimana dalam pemenuhan prestasi yang tidak dapat dilakukan oleh salah satu pihak hal tersebut dikualifikasikan sebagai perbuatan cidera janji/wanprestasi dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.
- 3.2.5. Bahwa oleh karena uraian di atas, dalam mengajukan formulasi posita gugatannya, Penggugat ternyata telah secara nyata menggabungkan/mencampuradukan klasifikasi gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Cidera Janji/Wanprestasi, maka tidak dapat dibenarkan secara hukum apabila dalam suatu gugatan terdapat hal yang mencampuradukkan Perbuatan Melawan Hukum dan Cidera Janji/Wanprestasi.
- 3.2.6. Bahwa dengan demikian maka perbuatan Penggugat yang menggabungkan / mencampuradukkan klasifikasi gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Cidera Janji/Wanprestasi, sebagaimana terdaftar pada Pengadilan Negeri Mataram dengan Nomor Register Perkara 5/Pdt.G/2024/PN.Mtr tanggal 10 Januari 2024 tersebut tidaklah dapat dikatakan bahwa perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) sebagai perbuatan melawan hukum dan

Hal 15 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



pengklasifikasian seperti ini tidaklah dibenarkan karena dinilai kontradiktif. Hal tersebut dengan jelas termaktub dalam Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang berbunyi sebagai berikut :

“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”

3.2.7. Bahwa selain materi gugatan Penggugat yang menggabungkan / mencampuradukkan Perbuatan Melawan Hukum dan Cidera Janji, dalam dalil gugatan Penggugat kabur, tidak berdasar, tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas yang didalilkan dalam gugatan. Sehingga menimbulkan kebingungan *“ambiguitas”* bagi Tergugat I untuk memberikan jawaban sehingga secara hukum adalah dibenarkan jika gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi kabur dan atau tidak jelas, karena gugatan Penggugat tidak jelas maka gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*vide Yurisprudensi MARI Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975*).

3.2.8. Dalam sistem peradilan perdata di Indonesia dasar yang dapat digunakan sebagai alasan menggugat terdiri dari:

a. “Ingkar Janji” (Wanprestasi)

Gugatan yang diajukan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam KUH Perdata pasal 1267, yaitu: *“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”*

b. Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

Gugatan yang diajukan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam KUH Perdata pasal 1365, yaitu: *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”*

3.2.9. Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan wanprestasi dan diajukan Gugatan Secara Perdata diantaranya apabila terdapat

Hal 16 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



pelanggaran terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu hal, sebagaimana diatur dalam pasal 1234 KUH Perdata, Wanprestasi dapat lahir akibat perbuatan orang yang melanggar prestasinya:

- a. Prestasi untuk menyerahkan sesuatu (diatur dalam pasal 1237 KUH Perdata);
- b. Prestasi untuk melakukan sesuatu atau berbuat sesuatu (diatur dalam pasal 1239 KUH Perdata);
- c. Prestasi untuk tidak melakukan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (diatur dalam pasal 1239 KUH Perdata).

3.2.10. Bahwa suatu hal dapat dikatakan wanprestasi apabila salah satu pihak sudah memenuhi ketentuan yang kami maksud di atas oleh karena itu dapat Tergugat I jelaskan sebagai berikut:

- a. Tidak ada perbuatan Tergugat I yang bertentangan dengan Perjanjian yang menjadikan Penggugat sebagai pihak dilanggar hak-nya.
- b. Perbuatan Tergugat I tidak mengakibatkan kerugian kepada Penggugat apabila gugatan ini merupakan Gugatan Wanprestasi.

3.2.11. Bahwa berdasarkan dalil Tergugat I di atas, maka Tergugat I mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi Tergugat I dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

5. EKSEPSI *ERROR IN PERSONA*

5.1. EKSEPSI *PLURIUM LITIS CONSORTIUM (ORANG YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP)*

5.1.1. Bahwa sesuai Yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 bahwa : “Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima.”

5.1.2. Bahwa Prof Sudikno Mertokusumo, S.H., terkait pihak-pihak yang berperkara dalam sengketa perdata, menjelaskan bahwa sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak Penggugat

Hal 17 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



yang mengajukan gugatan dan pihak Tergugat. Pihak-pihak tersebut merupakan pihak Materiil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan, tetapi sekaligus juga merupakan pihak Formil, karena merekalah yang beracara di muka pengadilan.

5.1.3. Oleh karena itu, selain pihak yang bertindak selaku Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga dengan pihak yang ditarik sebagai Tergugat harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Halaman 113, menjelaskan: *"Kekeliruan dan kesalahan dalam menarik orang sebagai Tergugat, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut dari kecacatan tersebut adalah gugatan harus dinyatakan tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / NO)."*

5.1.4. Bahwa mengingat dalil dan pokok permasalahan yang disengketakan oleh Penggugat, di dalamnya terdapat pihak yang memiliki kapasitas dan kepentingan hukum atas penjelasan mengenai produk hukum yang dikeluarkan oleh pihak tersebut, maka seharusnya ada pihak-pihak lain diluar TERGUGAT yang harus ditarik sebagai TERGUGAT, sebagai pihak yang berkepentingan. Penarikan pihak-pihak lain tersebut dalam gugatan merupakan suatu keharusan untuk memberikan fakta-fakta yang lengkap agar Majelis Hakim pemeriksa perkara dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan penuh rasa kebenaran dan keadilan. Adapun terkait pihak lain yang harus ditarik sebagai TERGUGAT adalah :

a. Notaris/PPAT Latifa, S.H., M.Kn., selaku Notaris yang melegalisasi Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Penggugat. Dimana selain disebutkan dalam dalil Penggugat yang disebutkan pada angka 3 yang perlu pembuktian lebih lanjut, Pihak Notaris juga dapat memberikan fakta hukum yang lebih sah dan meyakinkan karena pembuktian dalam akta autentik yang dibuat oleh Notaris merupakan pembuktian yang tidak terbantahkan fakta hukumnya. Oleh karena itu adalah pantas apabila pihak Notaris ditarik sebagai Tergugat karena

Hal 18 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Penggugat mendalilkan keberatannya terhadap akta yang dibuat oleh Notaris Latifa, S.H., M.Kn.

- b. KJPP Satria Setiawan dan Rekan, selaku penilai dalam penetapan harga agunan yang mana menjadi harga dasar dalam limit lelang sebagaimana yang terjadi pada fakta hukumnya. KJPP Satria Setiawan dan Rekan merupakan pihak yang berkompotensi melakukan penilaian agunan dan merupakan pihak yang berwenang dalam menjelaskan penetapan harga suatu agunan berdasarkan kompetensinya. Sehingga data yang digunakan merupakan data yang valid dan sesuai dengan perhitungan yang riil. Oleh karena itu adalah pantas apabila pihak KJPP Satria Setiawan dan Rekan ditarik sebagai Tergugat karena Peggugat dalam dalil gugatannya menyatakan keberatan terhadap penetapan harga limit lelang.

5.1.5. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan Peggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*)

6. EKSEPSI GUGATAN *PREMATURE* (BELUM WAKTUNYA)

6.1. Gugatan *Premature* (Belum Waktunya), Peggugat tidak melakukan langkah Hukum terlebih dahulu terhadap Pelanggaran/Kesalahan Notaris yang merugikan melalui Majelis Pengawas Daerah. Karena dalam dalil gugatannya angka 3, Peggugat menyatakan akta yangdibuat oleh Notaris Latifa cacat yuridis, sehingga diperlukan pembuktian terlebih dahulu.

6.1.1. Bahwa sebagaimana Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, telah ditentukan atas Pelanggaran/Kesalahan Notaris maka upaya hukum yang dapat dilakukan adalah dengan melaporkan hal tersebut ke Majelis Pengawas Daerah untuk diperiksa dan dilaksanakan sidang.

6.1.2. Bahwa Peggugat tidak memiliki dasar hukum menyatakan Notaris telah melakukan Pelanggaran/Kesalahan, berakibat

Hal 19 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Gugatan Penggugat masih Prematur karena belum adanya sanksi dan/atau bukti Notaris melakukan Pelanggaran/Kesalahan dalam menjalankan profesinya.

6.1.3. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard* / NO

7. EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS

7.1. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan, perjanjian dalam arti luas dapat diartikan sebagai perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai suatu yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak. Kreditur berhak atas prestasi dan pihak lain Debitur berkewajiban memenuhi prestasi itu. Adapun berdasarkan Pasal 1333 KUH Perdata objek dari suatu perjanjian harus memuat suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya sebagai pokok perjanjian.

7.2. Bahwa lebih lanjut, pengaturan exceptio non adimpleti contractus diatur dalam Pasal 1478 KUH Perdata yang menyatakan “si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya”.

7.3. Bahwa dalam perjanjian yang bersifat timbal balik, terdapat hak dan kewajiban pada masing-masing pihak, sehingga apabila salah satu pihak telah lebih dahulu melakukan wanprestasi (Penggugat telah wanprestasi sehingga kreditnya macet) maka sangat tidak relevan Penggugat sebagai pihak yang wanprestasi malah mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*. Hal mana akan mengusik dan melukai perasaan keadilan yang hidup dalam masyarakat.

7.4. Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan wanprestasi dan diajukan Gugatan Secara Perdata diantaranya apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu hal, sebagaimana diatur dalam pasal 1234 KUH Perdata, Wanprestasi dapat lahir akibat perbuatan orang yang melanggar prestasinya:

- Prestasi untuk menyerahkan sesuatu (diatur dalam pasal 1237 KUH Perdata);
- Prestasi untuk melakukan sesuatu atau berbuat sesuatu (diatur

Hal 20 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



dalam pasal 1239 KUH Perdata);

- c. Prestasi untuk tidak melakukan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (diatur dalam pasal 1239 KUH Perdata).

7.5. Sebagaimana diketahui bahwa *exception non adimpleti contractus* dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing pihak dibebani kewajiban (*Obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada Perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajiban dalam perjanjian (M. Yahya Harahap dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata*”, halaman 451 butir 5, *Exceptio Non Adimpleti Contractus*).

7.6. Bahwa dalam perkara *a quo* yang dijadikan materi gugatan adalah Tergugat I sudah melaksanakan kewajiban berdasarkan perjanjian kredit untuk keperluan Penggugat yaitu telah memberikan pencairan kredit sebagaimana yang telah disepakati. Kewajiban Penggugat antara lain adalah melakukan setoran angsuran kredit secara rutin sesuai yang diperjanjikan. Apabila Penggugat tidak memenuhi kewajibannya menyetor angsuran kredit karena alasan apapun, hal tersebut sudah merupakan wanprestasi. Sesuai dengan catatan administrasi pada Tergugat I, diketahui Penggugat berada pada posisi kolektibilitas Macet dan Tergugat I dengan itikad baik telah melakukan pembinaan baik secara lisan maupun tertulis, oleh karena itu Penggugat terlebih dahulu menimbulkan kerugian bagi Tergugat I sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangatlah tidak berdasar. Bahwa pembinaan dimaksud dapat kami uraikan sebagai berikut:

- Surat Peringatan I No. 55/ S/CAMD-1/RCAM-3/MTR/XII/2022 tanggal 08 Desember 2022
- Surat Peringatan II No. 72/ S/CAMD-1/RCAM-3/MTR/XII/2022 tanggal 16 Desember 2022
- Surat Peringatan III No. 81/S/CAMD-1/RCAM-3/MTR/XII/2022 tanggal 26 Desember 2022
- Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kewajiban di Bank BTN No. 527/S/CAMD/RCSAM-3/IX/2023 tanggal 08 September 2023

7.7. Bahwa dengan demikian, Penggugat adalah benar telah terbukti melakukan tindakan wanprestasi terlebih dahulu yaitu tidak melakukan pembayaran angsuran sebagaimana kesepakatan atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati bersama sehingga menyebabkan kredit macet

Hal 21 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



yang sampai dengan pelaksanaan lelang agunan akan dilaksanakan, Penggugat juga masih tidak beritikad baik untuk melakukan penyelesaian pelunasan pembayaran kreditnya. Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sangat berdasar hukum jika Penggugat dinyatakan telah dalam kondisi wanprestasi terlebih dahulu.

7.8. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi Tergugat II dan menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*

Dalam Provisi :

Bahwa berdasarkan eksepsi Tergugat I di atas dan didukung oleh bukti-bukti yang kuat, yaitu Penggugat kurang menarik pihak/tidak lengkap dalam menarik pihak sebagai TERGUGAT dan juga gugatan yang tidak jelas/kabur serta tidak berdasar pada hukum yang jelas serta dalam kondisi wanprestasi terlebih dahulu serta eksepsi lainnya, maka dengan demikian mohon kepada Yth.Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memutuskan dalam putusan sela bahwa Tergugat I dilepaskan untuk selanjutnya tidak mengikuti pemeriksaan perkara ini.

Tentang Pokok Perkara :

Bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah dieksepsi oleh Tergugat I, maka dengan ini Tergugat I juga akan mengajukan bantahan dengan menguraikan dalil-dalil bantahan terhadap pokok perkara sebagai berikut :

1. Bahwa apa yang diuraikan Tergugat I dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tertanggal 08 Januari 2024 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 10 Januari 2024, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
3. Bahwa dalam hal ini Tergugat I hanya menyampaikan jawaban sepanjang menyangkut kepentingan hukum Tergugat I, dalil Penggugat yang tidak ditanggapi dalam jawaban bukan berarti diakui kebenarannya melainkan tidak ada relevansinya dengan kepentingan hukum Tergugat I.
4. Bahwa setelah mencermati gugatan, fakta hukumnya petitum gugatan Penggugat tidak didukung oleh positanya sehingga konstruksi surat gugatan

Hal 22 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



yang demikian dapat dikategorikan sebagai gugatan yang kabur (*obscur libell*).

5. Bahwa Tergugat I adalah Kreditur yang beritikad baik dan perbuatan Tergugat I dalam perkara *a quo* bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena sudah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
6. Bahwa selain apa yang menjadi bantahan pada jawaban Tergugat I yang akan disampaikan selanjutnya dibawah ini, pada dasarnya Penggugat berusaha menggiring opini yang menyesatkan melalui dalilnya. Faktanya antara Penggugat dan Tergugat I adalah pihak-pihak dalam Perjanjian Kredit tersebut yang mana Tergugat I sudah menjalankan kewajibannya untuk melakukan realisasi kredit dan pencairan (Penggugat telah menikmati kredit) serta dengan itikad baik Tergugat I telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan kreditnya baik melalui lisan dan/atau surat-surat sebagai upaya pembinaan sehingga dengan demikian maka Penggugat selaku Debitur dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya kepada Tergugat I dengan mengajukan gugatan ini walaupun pada fakta hukumnya hubungan hukum perjanjian hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I sudah putus dan berakhir.
7. Bahwa membantah dalil dari Penggugat angka 2 sampai dengan angka 14 dapat kami uraikan sebagai berikut:
 - a. Bahwa bantahan dalil gugatan angka 2 dapat Tergugat I tegaskan bahwa Penggugat dengan terburu-buru dan gegabah dalam menyebutkan dasar hukum untuk hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I yang berupa Perjanjian Kredit, Penggugat dalam dalilnya menyatakan bahwa Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I adalah Akta No. 07 tanggal 06 Juni 2018 sedangkan faktanya adalah Perjanjian Kredit tersebut berupa Akta No. 06 tanggal 06 Juni 2018. Merupakan kesalahan yang sangat fatal apabila Penggugat mendalilkan suatu dasar hukum yang tidak sesuai dengan fakta dan didukung dengan bukti yang keliru.
 - b. Bahwa bantahan dalil gugatan angka 3 dapat Tergugat I tegaskan bahwa selain telah disepakati dalam Perjanjian Kredit untuk pemasangan Hak Tanggungan, adalah hal yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan apabila dalam suatu pengikatan agunan selalu dilakukan dengan pengikatan sempurna yaitu dengan melaksanakan pemasangan Hak Tanggungan. Bahwa kemudian, Penggugat mendalilkan sama sekali tidak mengetahui isi dari akta yang ditandatangani merupakan dalil yang tidak memiliki dasar hukum sama sekali dan tidak dapat dibuktikan

Hal 23 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



kebenarannya. Penggugat mendalilkan hal tersebut hanya mencoba untuk mengaburkan fakta hukum yang terjadi, karena apabila memang dapat dibuktikan maka sudah seharusnya Penggugat juga turut serta menarik Notaris Latifa sebagai pihak ke dalam perkara *a quo*.

- c. Bahwa bantahan dalil gugatan angka 4 dapat Tergugat I tegaskan bahwa pembayaran angsuran yang telah disepakati meliputi pembayaran bunga dan pembayaran pokok yang telah terjadwal. Adapun pembayaran yang angsuran yang disebutkan oleh Penggugat dalam dalilnya adalah merupakan dalil yang tidak tepat dan perlu dibuktikan kebenarannya. Karena sejak ditandatangani Perjanjian Kredit No. 06 tanggal 06 Juni 2018, telah terdapat beberapa kali perubahan jadwal pembayaran bunga dan pokok kredit. Sehingga nominal pembayaran angsuran kredit menyesuaikan dengan hasil restrukturisasi yang diterima pada saat tertentu.
- d. Bahwa bantahan dalil gugatan angka 5 dapat Tergugat I tegaskan bahwa Tergugat I dengan itikad baik telah memberikan kebijakan restrukturisasi beberapa kali kepada Penggugat termasuk salah satunya karena terjadi Pandemi Covid-19 dan dapat Tergugat I buktikan kebenarannya dengan didukung bukti yang kuat. Adapun dalil Penggugat yang menyatakan tidak diberikan kebijakan restrukturisasi karena Pandemi Covid-19 adalah dalil yang keliru dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya sama sekali.
- e. Bahwa bantahan dalil gugatan angka 6, angka 7 dan angka 8 dapat Tergugat I tegaskan bahwa perlu Penggugat pahami sesuai ketentuan Pasal 2 angka (1) POJK No.11/POJK.03/2015 tentang Kehati-hatian dalam rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum, dalam menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi khususnya restrukturisasi kredit, Bank tetap menerapkan prinsip kehati-hatian. Dan juga merupakan hak dari Tergugat I selaku Bank untuk memberikan atau tidak memberikan kebijakan baik berdasarkan penerapan manajemen resiko bank maupun analisa terhadap kelayakan Debitur. Sehingga adapun dalil Penggugat angka 6, angka 7 dan angka 8 tersebut sangatlah keliru. Karena selain Penggugat telah beberapa kali menikmati kebijakan restrukturisasi, akan tetapi pihak Kreditur dalam hal ini BTN juga wajib menerapkan prinsip kehati-hatian. Dimana walaupun sudah diberikan kebijakan restrukturisasi, kredit Penggugat tetap dalam kategori macet karena Penggugat tetap tidak ada itikad baik untuk

Hal 24 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



melakukan penyelesaian pembayaran kredit. Sehingga untuk melakukan penyelamatan kredit macet, Tergugat I mengajukan lelang Hak Tanggungan melalui Tergugat II.

- f. Bahwa bantahan dalil gugatan angka 9 dapat Tergugat I tegaskan bahwa sebagaimana eksepsi Tergugat I mengenai kurang pihak KJPP Satria Setiawan dan Rekan yang ditarik dalam perkara *a quo* adalah untuk mempertegas pembuktian mengenai penetapan nilai limit suatu agunan. Adapun dalil Penggugat yang mendalilkan mengenai beberapa pasal pada PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang merupakan penafsiran yang keliru dan tidak dapat dibenarkan sama sekali. Tergugat I telah melakukan prosedur lelang sesuai dengan peraturan yang berlaku sesuai dengan PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun dalil Penggugat pada angka 9 tersebut patut dibuktikan kebenarannya karena dalil-dali yang diajukan oleh Penggugat hanya merupakan penafsiran sepihak dimana hal tersebut dilakukan adalah untuk mengaburkan fakta hukum yang sebenarnya terjadi. Dasar Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 sejatinya telah ada peraturan yang menggantikan yakni Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 sehingga dasar dalil-dalil Penggugat angka 9 tidak dapat dijadikan pedoman.
- g. Bahwa bantahan dalil gugatan angka 10 dapat Tergugat I tegaskan :
- i. bahwa terhadap pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan, Tergugat I, tunduk dan patuh pada ketentuan Pasal 6 *jo* Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 04 tahun 1996 yaitu :
- Pasal 6 UUHT yaitu :
- "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".;*
- ii. Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan, Tergugat I telah memenuhi sebagaimana yang diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- iii. Bahwa Tergugat I telah memenuhi ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sah dan berkekuatan hukum.

Hal 25 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



- iv. Bahwa untuk menetapkan suatu nilai limit harga jual yang ditentukan Tergugat I (Penjual) berdasarkan Pasal 48 ayat (1) Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 berdasarkan:
- laporan hasil penilaian oleh Penilai;
 - laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
 - harga perkiraan sendiri.
- v. Bahwa sesuai penjelasan diatas Tergugat I dalam menetapkan nilai limit harga jual telah menunjuk KJPP Satria Setiawan dan Rekan sehingga bentuk tanggung jawab atas seluruh jasa yang diberikannya sebagaimana ketentuan Pasal 47 Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) Nomor 101/PMK.01/2014 dengan perubahan-perubahannya.
- h. Bahwa bantahan dalil gugatan angka 11, 12 dan 13 dapat Tergugat I tegaskan bahwa pembeli yang beritikad baik (Tergugat III) berhak atas perlindungan hukum sebagaimana :
- i. Surat Edaran No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung sebagai Pedoman pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan;
- ii. Putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 Nomor 251K/Sip/1958 menyatakan "*Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah*".
- i. Bahwa bantahan dalil gugatan angka 14 dapat Tergugat I tegaskan bahwa tindakan pengamanan kredit yang diambil oleh Tergugat I adalah benar dan sesuai dengan proses serta prosedur atas aturan yang berlaku yaitu mengenai Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Perjanjian Kredit sebagaimana Akta No. 06 tanggal 06 Juni 2018. Selain, Penggugat berada pada posisi kolektibilitas Macet dan Tergugat I dengan itikad baik telah melakukan pembinaan baik secara lisan maupun tertulis, dengan tidak adanya penyelesaian berupa pelunasan baik tunggakan pokok, bunga dan denda maka Tergugat I melakukan upaya penyelamatan kredit berupa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dimana dalam pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan Perjanjian Kredit dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Oleh karena itu Penggugat terlebih dahulu menimbulkan kerugian bagi Tergugat I, sehingga perbuatan melawan hukum yang disangkakan oleh Penggugat sangatlah tidak berdasar.

Hal 26 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



8. Bahwa dengan fakta hukum telah diikatnya jaminan kredit dengan Hak Tanggungan, maka Tergugat I sebagai “*Kreditor yang Beritikad Baik*” wajib dilindungi, hal tersebut sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, khususnya pada Romawi VIII Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata yang dengan tegas disampaikan bahwa:

“PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG BERITIKAD BAIK HARUS DILINDUNGI SEKALIPUN KEMUDIAN DIKETAHUI BAHWA PEMBERI HAK TANGGUNGAN ADALAH ORANG YANG TIDAK BERHAK”.

9. Bahwa berdasarkan segala uraian di atas, terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidaklah terdapat hal yang dapat membuktikan dalilnya, keberatan-keberatan yang diajukan dalam gugatan adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan secara nyata dapat Tergugat I bantah dengan tegas dan dapat dibuktikan kebenaran bantahan Tergugat I atas semua dalil-dalil Penggugat tersebut, sehingga sudah selayaknya apabila gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

Berdasarkan segala uraian yang telah Tergugat I kemukakan di atas, Tergugat I mohon kepada Yth. Majelis Hakim guna memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

PRIMER

DALAM EKSEPSI

DALAM PROVISI

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dalam putusan sela (*provisi*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima Jawaban Gugatan Tergugat I untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I merupakan Kreditor yang beritikad baik;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Hal 27 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Sah dan Mengikat terhadap pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I atas objek sengketa perkara a quo;
6. Menyatakan Penggugat merupakan Debitur yang tidak beritikad baik;
7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini tetap dapat dilaksanakan walaupun terdapat upaya hukum verzet, banding dan kasasi;
8. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim yang memutuskan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Tergugat II :

I. DALAM EKSEPSI

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

1. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, selain pihak-pihak yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya, masih terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam permasalahan tersebut dan belum diikutsertakan dalam perkara a quo.
2. Bahwa sebagaimana dalil Posita gugatannya angka 3, yang mempermasalahkan tidak diberikannya turunan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) kepada Penggugat, dimana diketahui pihak yang berwenang memproses APHT tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dalam perkara a quo, pembuatan APHT No: 136/2018 dibuat oleh Latifa, S.H., M.Kn.
3. Selain itu, Penggugat dalam dalil posita gugatannya angka 9 menyatakan bahwa penetapan nilai limit oleh Tergugat I menyalahi prosedur dan tidak dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum dan rasa keadilan karena jauh dibawah Nilai Jual Objek Pajak dan nilai kredit macet dari Penggugat, sedangkan nilai limit tersebut berasal dari laporan penilaian kantor jasa penilai publik (KJPP), yang dalam perkara a quo, dilakukan oleh KJPP Satria Setiawan dan Rekan, dengan laporan nomor 00715/2.0124-00/PI/07/0348/1/X/2023 tanggal 10 Oktober 2023.
4. Bahwa dengan dimasukkannya PPAT Latifa, S.H., M.Kn dan KJPP Satria Setiawan dan Rekan, maka akan membuat permasalahan terkait permasalahan dalam gugatan perkara a quo menjadi lebih

Hal 28 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



terang. Oleh karena itu dengan tidak ditariknya PPAT Latifa, S.H., M.Kn dan KJPP Satria Setiawan dan Rekan menyebabkan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*).

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

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

Vide Putusan Mahkamah Agung RI :

- 1) Nomor 201 K/Sip/1974 “ Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima “.
 - 2) Nomor 1642 K/PDT/2005 yang menggariskan kaidah hukum, “ Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap “.
 - 3) Putusan MA RI No.663 K/Sip/1971, Tgl 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI No.1038 K/Sip/1972, Tgl 1 Agustus 1973, Menyatakan : “Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata.”
6. Bahwa dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. Eksepsi Persona Standi in Judicio

1. Bahwa Tergugat II berpendapat bahwa gugatan Penggugat khususnya

Hal 29 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat keliru dan tidak tepat, karena Penggugat menyebut “Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Mataram” yang tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Bali dan Nusa Tenggara cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram selaku instansi Tergugat II, karena KPKNL Mataram bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.

2. Bahwa KPKNL Mataram bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Bali dan Nusa Tenggara cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram. Oleh karena itu Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan *yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan yang Harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.*

3. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Mataram tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa hal ini akan berakibat bahwa terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Tergugat II dalam eksepsi di atas mohon dianggap satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara, serta Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara

Hal 30 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			

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)



tegas.

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

2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat II nyata-nyata bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena dalam pelaksanaan lelang tersebut sama sekali tidak terdapat unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
4. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perbuatan melawan hukum terdiri dari unsur-unsur:
 - a. bertentangan dengan hukum;
 - b. adanya kesalahan dari pihak pelaku;
 - c. adanya kerugian bagi korban; dan
 - d. adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, unsur perbuatan melawan hukum yang paling utama adalah perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum.
6. Bahwa gugatan Penggugat pada intinya adalah mempermasalahkan mengenai proses lelang terhadap objek Hak Tanggungan atas perjanjian kredit No: 06 tanggal 06 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Latifa, S.H., M.Kn, antara PT. Bank Tabungan Negara KC Mataram *in casu* Tergugat I dengan saudara Baiq Dian Andriani *in casu* Penggugat dengan jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah beserta turutannya sebagaimana tersebut dalam sertifikat Hak Milik (SHM) No 02288/Gili Indah, Luas 1.000 M2, terletak di Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, tercatat atas nama Baiq Dian Andriani, SDI.
7. Bahwa terhadap obyek sengketa *a quo* telah dilakukan lelang oleh KPKNL Mataram *in casu* Tergugat II pada tanggal 13 Desember 2023, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 575/67/2020 dengan hasil Laku Terjual kepada Tergugat III.
8. Bahwa pelaksanaan lelang *a quo* dilakukan atas permohonan PT. Bank Tabungan Negara KC Mataram *in casu* Tergugat I sesuai surat nomor: 221/S/CAMD/RCSAM-3/MTR/X/2023 tanggal 10 Oktober 2023

Hal 31 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 5 *Vendureglement* dan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

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

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

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

Oleh karena itu Tergugat II menerbitkan Penetapan Jadwal Lelang sesuai surat Nomor S-1321/KNL.1403/2023 tanggal 07 November 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang (Debitur a.n. Baiq Dian Andriani)

10. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*, Ordonantie 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).
11. Bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimana sesuai pasal 6 UUHT telah dinyatakan secara tegas bahwa *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.
12. Bahwa lelang dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor:

Hal 32 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



6 tanggal 06 Juni 2018 serta Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor: 534/2018 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 136/2018 tanggal 26 Juni 2018.

13. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat I telah memberikan surat peringatan kepada Debitur *in casu* Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu melalui Surat Peringatan I No. 55/CAMD-1/RCAM-3/MTR/XII/2022 tanggal 08 Desember 2022, Surat Peringatan II No. 72/CAMD-1/RCAM-3/MTR/XII/2022 tanggal 16 Desember 2022 dan Surat Peringatan III No. 81/CAMD-1/RCAM-3/MTR/XII/2022 tanggal 26 Desember 2022.
14. Bahwa sebagaimana penjelasan pasal 6 UUHT, hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.
15. Bahwa selain itu, pelaksanaan lelang ini juga telah diberitahukan kepada pihak Debitur *in casu* Penggugat oleh pihak penjual *in casu* Tergugat I melalui surat Nomor : 241/S/CAMD/RSAM-3/MTR/XI/2023 tanggal 9 November 2023 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan akan dilakukan lelang pada Rabu, 13 Desember 2023 pukul 11.00 WITA waktu server aplikasi lelang melalui internet.
16. Bahwa terbukti dalam melaksanakan formalitas hukum dan guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak penjual *in casu* Tergugat I telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui selebaran pada tanggal 14 November 2023

Hal 33 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pengumuman pertama dan melalui Surat Kabar Harian Merapi halaman 8 pada Rabu, 29 November 2023, serta ditayangkan melalui aplikasi lelang melalui internet pada halaman situs <https://www.lelang.go.id>.

17. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara telah menerbitkan SKPT Nomor: 22766/2023 tanggal 16 November 2023.
18. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo* yang dilaksanakan pada tanggal 13 Desember 2023 dengan hasil penawaran tertinggi oleh Saudara I Made Putra Sedana in casu Tergugat III, sebesar Rp 1.914.141.414,00 telah mencapai harga limit maka Saudara I Made Putra Sedana ditunjuk sebagai pembeli yang sah pada pelaksanaan lelang tersebut, dimana pelaksanaan lelang *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya SAH menurut hukum.
19. Bahwa selain itu, perlu Tergugat II tegaskan bahwa Pembeli Lelang yang sah serta beritikad baik juga harus mendapat perlindungan hukum. Hal itu dinyatakan secara tegas dan konsisten dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung sehingga menjadi yurisprudensi yang tetap, yaitu :
 - a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah"*.
 - b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982: *"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum"*.
 - c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi"*.
 - d. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975: *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi"*.
 - e. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1976 tanggal 15 April 1976: *"Pembeli dengan beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum"*.
 - f. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976: *"Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi"*.

Hal 34 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



20. Bahwa dalam menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang *a quo* telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor: 575/67/2023 tanggal 13 Desember 2023.
21. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II atas permohonan Tergugat I dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dengan demikian Risalah Lelang Nomor: 575/67/2023 tanggal 13 Desember 2023 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.
- Hal tersebut sesuai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan."*
- Serta Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum halaman 100 angka 21 yang dengan tegas menyatakan *"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*, maka Lelang Eksekusi terhadap obyek lelang tersebut tidak dapat dibatalkan.
22. Menanggapi dalil posita Penggugat angka 9-10 dan petitum angka 4, yang menyatakan risalah lelang tidak sah dan menyalahi prosedur karena proses penetapan nilai limit yang melanggar ketentuan pasal 35 (1) dan (2), Pasal 36 dan 38 PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah keliru dan mengada-ada.
- Dapat Tergugat II jelaskan, bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* bukan berdasarkan PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, melainkan berdasarkan PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, karena PMK No.93/PMK.06/2010 telah dinyatakan tidak berlaku lagi setelah terbitnya peraturan yang terbaru. Sehingga, dalil Penggugat tersebut mengada-ada dan jelas tidak memahami konstruksi lelang atas objek sengketa perkara *a quo*, juga memperlihatkan Penggugat tidak serius dalam upaya menyelesaikan permasalahannya.
23. Selain itu, terkait dengan penetapan nilai limit, dapat Tergugat II sampaikan bahwa kewenangan penetapan nilai limit berada di pihak Tergugat I, bukan pada Tergugat II, sebagaimana bunyi Pasal 47 ayat (2), yaitu *"Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual."* Dimana kemudian,

Hal 35 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Tergugat I memperoleh nilai limit tersebut dari hasil penilaian KJPP Satria Setiawan dan Rekan dengan laporan nomor 00715/2.0124-00/PI/07/0348/1/X/2023 tanggal 10 Oktober 2023. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 48 ayat (1), yang berbunyi :

"Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
- c. harga perkiraan sendiri."*

Sehingga risalah lelang tersebut adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan.

24. Bahwa dari yang telah Tergugat II sampaikan diatas mematahkan dalil Penggugat, sudah sepatutnya dalil gugatan Penggugat ditolak karena tidak berdasar sama sekali. Selanjutnya telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II adalah rangkaiian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

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

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan patut untuk diterima, baik sebagian atau seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas sebidang tanah berikut bangunan rumah beserta turutannya sebagaimana tersebut dalam sertifikat Hak Milik (SHM) No.02288/Gili Indah, Luas 1.000 M2, terletak di Desa Gili

Hal 36 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, tercatat atas nama Baiq Dian Andriani adalah sah secara hukum,

4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Dalam Subsider :

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

Jawaban Tergugat III :

1. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa sesuai ketentuan pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta Vide Buku II Makamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan. "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak bisa dibatalkan".
3. Bahwa Lelang terhadap 1 (Satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/ melekat diatasnya sesuai dengan SHM No. 2288/Desa Gili Indah, Surat Ukur No. 01649/GIH/2014, tanggal 07/10/2014, Luas 1.000 M2, terletak di Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kab. Lombok Utara, Propinsi Nusa Tenggara Barat, atas nama Baiq Dian Andriani, SDI (Lampiran 1), yang dilakukan oleh Tergugat I ternyata laku terjual dan telah dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 575/67/2023 Tanggal 13/12/2023 (Lampiran 2) sebagai berita acara pelaksanaan Lelang yang merupakan akta otentik penjualan lelang atas objek perkara yang diterbitkan oleh Tergugat II.
4. Bahwa Tergugat III adalah pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 575/67/2023 Tanggal 13/12/2023, atas objek perkara.
5. Bahwa sudah dilakukan proses balik nama terhadap objek perkara menjadi atas nama I MADE PUTRA SEDANA (Tergugat III) melalui Tergugat IV
6. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya karena hal tersebut selain telah Tergugat III tanggapi melalui jawaban tersebut diatas, juga tidak berdasarkan hukum.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka Tergugat III mohon putusan yang seadil-adilnya (EX AQUO ET BONO)

Jawaban Tergugat IV :

- I. DALAM EKSEPSI :

Hal 37 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



1. Gugatan Kabur/*Obscuur Libel*

Bahwa gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap karena dalam gugatan Penggugat tidak jelas aturan hukum apa yang telah dilanggar oleh Tergugat IV dalam hal penerbitan/pencatatan sertifikat obyek sengketa *a quo*, sehingga sudah sangat jelas dan terang bahwa gugatan Penggugat ini haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara.
2. Bahwa Tergugat IV menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara nyata oleh Tergugat IV.
3. Bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah, Sertipikat Hak Milik No. 2288/Desa Gili Indah seluas 1,000 m² sesuai Surat Ukur No. 1649/GIH/2014 tanggal 7 Oktober 2014 dalam catatan terakhir telah dilakukan Peralihan Hak melalui lelang menjadi atas nama I Made Putra Sedana berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 575/67/2023 tanggal 19 Desember 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Wilayah DJKN Bali dan Nusa Tenggara Barat KPKNL Mataram.

Berdasarkan uraian dalam Eksepsi dan Jawaban diatas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memutus perkara ini dengan amar yang menyatakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I dan Tergugat III telah pula mengajukan duplik, sedangkan Tergugat II dan Tergugat IV tidak mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Hal 38 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kecuali bukti P-1, P-2, P-5, P-6, P-7, P-11 dan P-26 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti-bukti tersebut adalah :

1. Fotokopi Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor 03 tanggal 1 Oktober 2018 yang dikeluarkan oleh Notaris Latifa, SH, M.Kn, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 02288, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Izin Usaha (Tanda Daftar Usaha Pariwisata) tanggal 09 Juli 2019, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Nomor Induk Berusaha (NIB) 9120202750332, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Rekomendasi Nomor : 043/63.d/BPKPRD-KLU/2017 Tentang Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Untuk Pembangunan Villa tanggal 19 Oktober 2017, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Berita Acara Rapat Koordinasi Pokja Pemanfaatan Dan Pengendalian Tata Ruang Nomor : 050/63.d/BKPRD-KLU/2017, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Nomor 527/S/CAMD/RCSAM-3/IX/2023 tanggal 08 September 2023 perihal Penyelesaian Kewajiban di Bank BTN, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Salinan Rekening Koran KPR Nomor Rekening : 00021-01-13-000052-8 periode 01/01/2023 s.d. 10/01/2024, atas nama Baiq Dian Andriani, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Nomor : 744/S/CAMD/RSCAM-3/XII/2023 tanggal 22 Desember 2023 perihal : Pemberitahuan Pengembalian Sisa Hasil Lelang Debitur a.n. Baiq Dian Andriani, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Salinan Rekening Koran Nomor Rekening : 00021-01-13-000052-8 periode tanggal 01/01/2023 s.d. 08/09/2023, atas nama Baiq Dian Andriani, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Surat Nomor 579/Mtr III/BCSU/II/2020 Tanggal 27 Maret 2020 perihal Surat Persetujuan Pemberian Kredit/SP2 Restrukturisasi Kredit, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Surat Nomor 1179/Mtr.II/CSMU/VI/2018 Tanggal 04 Juni 2018 perihal Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) UMKM - Investasi, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Tanda Terima Sertifikat Asli dari Calon Debitur a.n. Baiq Dian Andriani, diberi tanda P-13;

Hal 39 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotokopi Simulasi Angsuran KUMKM, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Surat Nomor: 675/S/CAMD/RCSAM-3/XI/2023 tanggal 20 November 2023 perihal Tanggapan atas Pengaduan melalui APPK-OJK atas nama Baiq Dian Andriani, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi surat tanggal 5 Januari 2024 perihal Keberatan Atas Surat Keputusan Berupa Kutipan Risalah Lelang Nomor : 575/67/2023, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Surat Nomor : H.001/RESTRUCTURISASI.BTN/AV/PALP/XII/2020 tanggal 15 Desember 2020 perihal Permohonan Restructurisasi KUMKM, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Surat Nomor : H.001/RESTRUCTURISASI.BTN/AV/PALP/XII/2021 tanggal 15 Maret 2021 perihal Permohonan Restructurisasi KUMKM, diberi tanda P-18;
19. Fotokopi Surat Nomor : H.004/I/AV/PALP/XI/2023 tanggal 10 November 2023 perihal Permohonan tambahan masa waktu angsuran KUMKM Investasi Bank BTN Mataram, diberi tanda P-19;
20. Fotokopi Surat Nomor 538/S/CAMD/RCSAM-3/IX/2023 tanggal 14 September 2023 perihal Tanggapan Permohonan Perpanjangan/ Tambahan Masa Waktu Angsuran KUMK, diberi tanda P-20;
21. Fotokopi Surat Nomor H.004/AV/PALP/XI/2023 tanggal 10 November 2023 perihal Permohonan Tambahan Masa Angsuran KUMKM, diberi tanda P-21;
22. Fotokopi Surat Nomor 503/01/Pelum/2018 tanggal 02 Januari 2018 M/14 Rabiul Akhir 1439 H perihal Rekomendasi, diberi tanda P-22;
23. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 503/459/DTKPM-PTSP/2018 tanggal 05 Juni 2018, diberi tanda P-23;
24. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 NOP : 52.08.050.003.009-0106.0 atas nama Wajib Pajak Baiq Dian Andriani, SDI, diberi tanda P-24;
25. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 NOP : 52.08.050.003.009-0106.0 atas nama Wajib Pajak Baiq Dian Andriani, SDI, diberi tanda P-25;
26. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor : 575/67/2023, diberi tanda P-26;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi dan/atau ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi BAIQ SITI MULIANI :

Hal 40 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi bekerja pada Ibu BAIQ DIAN ANDRIANI (Penggugat) sejak tahun 2017 sebagai administrasi, pada saat itu Penggugat membuka restaurant di Gerung, sampai kemudian Penggugat membuka Villa di Gili Trawangan;
- Bahwa usaha Penggugat terdampak oleh gempa yang menyebabkan hancurnya bangunan Villa milik Penggugat dan hilangnya peralatan-peralatan bangunan, sehingga Villa kemudian ditinggalkan dan Saksi juga dipulangkan. Villa tidak beroperasi dan tidak ada pemasukan sama sekali hampir selama 1 (satu) tahun;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat mengajukan restrukturisasi pinjaman terkait gempa dan dikabulkan;
- Bahwa setelah gempa kemudian ada wabah Covid-19, selama 2 (dua) tahun lebih karyawan dipulangkan semua, baru awal tahun 2023 dipanggil kembali;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Penggugat tidak ada diberikan kelonggaran oleh Bank BTN terkait Pinjaman Penggugat, Penggugat kemudian berusaha dengan bersurat ke OJK dan Bank BTN, bahkan bernegosiasi langsung dengan Bank BTN, namun oleh pihak Bank BTN menyampaikan terkait pinjaman tersebut tidak bisa ditangguhkan;
- Bahwa Penggugat tidak memiliki pemasukan selama wabah Covid-19;
- Bahwa ada biaya operasional yang dikeluarkan selama wabah Covid-19 berupa pembayaran PDAM dan PLN, Saksi pernah diminta tolong untuk membayar PDAM yang sudah menunggak selama 3 (tiga) bulan;
- Bahwa setelah wabah Covid-19, Villa milik Penggugat mulai beroperasi pada bulan April tahun 2023 dan mulai ada tamu pada bulan Mei 2023;
- Bahwa sepengetahuan Saksi sejak Villa mulai beroperasi Penggugat ada melakukan cicilan pembayaran pinjaman ke Bank BTN sesuai dengan yang tertera di rekening koran yaitu setoran pokok pada tanggal 6 Juni 2023, tanggal 31 Juli 2023, tanggal 29 Agustus 2023, tanggal 19 September 2023 dan tanggal 31 Oktober 2023;
- Bahwa Saksi mengetahui ada pelelangan Villa milik Penggugat karena melihat di facebook yang mengatakan "Absolute Villa dilelang dengan harga 4 (empat) milyar", pengumuman lelang tersebut pada bulan Desember 2023;
- Bahwa tidak ada pihak Bank BTN atau pihak Appraisal yang melakukan kunjungan ke Villa Absolute untuk melakukan penilaian;

Hal 41 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada pihak yang menghubungi atau memberitahukan akan masuk ke Villa Absolute untuk melakukan penilaian;
- Bahwa kepala Dusun pernah datang ke Villa Absolute setelah adanya pelelangan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat masih sanggup untuk melakukan pembayaran cicilan ke Bank;
- Bahwa tidak ada surat peringatan maupun surat-surat terkait pelelangan yang pernah dikirim ke Absolute Villa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait jadwal lelang;
- Bahwa luas Villa Absolute adalah 10 (sepuluh) are;
- Bahwa sewaktu Saksi masih kerja di Villa Absolute, ada 6 (enam) bungalow di atas tanah seluas 10 (sepuluh) are tersebut;
- Bahwa kemarin-kemarin ini ada tambahan 5 (lima) bungalow yang dibangun lagi di atas tanah tersebut, 2 (dua) bungalow yang bertingkat dan 3 (tiga) bungalow yang biasa;
- Bahwa yang dilakukan oleh Penggugat ketika permohonan kelonggaran atau keringanan angsurannya tidak dikabulkan oleh Bank BTN adalah tetap melakukan pembayaran angsuran;
- Bahwa tidak ada Tim dari Bank BTN atau dari KPKNL yang datang ke Villa Absolute;
- Bahwa Penggugat menceritakan kepada Saksi bahwa selama Covid-19 Penggugat sama sekali tidak ada pemasukan, untuk bayar tagihan Penggugat minta tolong pada keluarga atau saudara, namun Penggugat tidak pernah menceritakan perihal lelang Villa;
- Bahwa Saksi berdomisili di Gerung – Lombok Barat;
- Bahwa selama bekerja di Villa Absolute Saksi tinggal di Gili, namun ketika *day off* Saksi pulang ke Gerung;
- Bahwa Saksi mengetahui permohonan restrukturisasi Penggugat tidak dikabulkan oleh Bank BTN karena diceritakan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Bank BTN pernah mengabulkan restrukturisasi yang diajukan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa sejak tahun 2022 kredit Penggugat sudah masuk kategori macet;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa nilai lelang yang Tergugat I ajukan ke KPKNL, hanya mengetahui dari *facebook* bahwa Villa Absolute akan dilelang dengan harga 4 (empat) milyar;
- Bahwa Karyawan Villa Absolute berjumlah 7 (tujuh) orang;

Hal 42 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Tergugat I berkomunikasi dengan Penggugat melalui *whatsapp* dan juga mengirimkan surat kepada Pengugat;
- Bahwa pada saat Covid-19 Saksi dan karyawan dipulangkan, yang tinggal di Villa hanya Penggugat dan suaminya. Pada saat itu Penggugat mengatakan semua karyawan dipulangkan ke rumah masing-masing karena Penggugat tidak sanggup membayar gaji karyawan;
- Bahwa Saksi dipanggil lagi pada tahun 2023, jadi yang ada di Villa Absolute adalah Penggugat, suami Penggugat, Saksi, dan 5 (lima) orang karyawan lainnya;
- Bahwa alamat tempat tinggal Penggugat adalah di Gili Trawangan dan di Gerung, Saksi tidak mengetahui Penggugat memiliki rumah di Mataram, sepengetahuan Saksi rumah yang ada di Mataram adalah milik saudara Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak ingat dari akun *facebook* milik siapa Saksi mengetahui terkait pelelangan Villa Absolute, saat itu Saksi diberitahu oleh karyawan Penggugat yang bernama Sdr. AGUS yang mengatakan ada pelelangan di *facebook*, lalu Saksi bersama dengan Sdr. AGUS melihat pelelangan tersebut dan benar gambar yang diupload adalah gambar Villa Absolute;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemenang lelang Villa Absolute tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan Penggugat memiliki pinjaman di bank BTN;
- Bahwa pembayaran pinjaman tersebut awal-awalnya lancar, sampai kemudian gempa dan wabah Covid-19;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pada saat mengajukan pinjaman Penggugat menggunakan alamat tempat tinggal yang mana;
- Bahwa Saksi tidak pernah datang atau berkunjung ke rumah Penggugat yang beralamat di Jalan Gunung Kerinci Nomor 3A, Dasan Agung Baru, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram;

2. Saksi MUHAMAD HUSNI, S.P :

- Bahwa Saksi menjadi Kepala Dusun di Gili Trawangan sejak tahun 2019;
- Bahwa kondisi usaha di Gili akibat gempa tahun 2018 sangat sepi, banyak pengusaha yang mengalami kerugian, hal tersebut berlangsung

Hal 43 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



selama hampir 2 (dua) tahun, ditambah lagi adanya wabah Covid pada tahun 2019 kondisi usaha di Gili semakin sepi dan mati total hampir selama 3 (tiga) tahun;

- Bahwa ada beberapa pengusaha yang meminta tandatangan Saksi sebagai Kepala Dusun untuk keperluan relaksasi di Bank;
- Bahwa Saksi pernah datang ke Villa Absolute milik Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah dimintai tolong untuk mendampingi transaksi jual beli tanah atau bangunan hotel di Gili;
- Bahwa sepengetahuan Saksi luas tanah Villa Absolute adalah 10 (sepuluh) are;
- Bahwa harga pasaran tanah di lokasi Villa Absolut tersebut adalah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) sampai dengan Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per are;
- Bahwa menurut Saksi harga pasaran Villa Absolute termasuk bangunannya adalah 3 (tiga) milyar sampai dengan 5 (lima) milyar, karena biaya material bangunannya tinggi/mahal;
- Bahwa Saksi tidak pernah diinformasikan dari pihak BTN atau dari pihak lain bahwa ada Tim yang akan datang untuk melakukan penilaian terhadap Villa Absolute;
- Bahwa Saksi mendapat informasi bahwa nilai lelang Villa Absolute adalah 1,7 (satu koma tujuh) Milyar;
- Bahwa kualitas bangunan Villa Absolute cukup bagus, sangat menjual;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses penambahan bangunan atau kamar di Villa Absolute;
- Bahwa Saksi pernah melihat ada tamu yang berkunjung ke Villa Absolute;
- Bahwa pada masa gempa, masih ada pegawai Villa Absolute yang dipekerjakan, namun pada saat Covid-19 pegawai Villa Absolute dipulangkan selama 2 (dua) atau 3 (tiga) tahun karena Penggugat tidak ada pendapatan;
- Bahwa Saksi sebagai Kepala Dusun tidak pernah diberitahukan oleh Bank BTN atau KPKNL menerima surat akan ada pemeriksaan di lokasi, namun Saksi pernah dihubungi melalui telepon oleh Balai Lelang mengatakan bahwa Villa Absolute akan dilelang dengan nilai 1,7 (satu koma tujuh) Milyar;
- Bahwa tidak ada pemberitahuan dari BPN baik lisan maupun surat untuk melakukan pengukuran tanah di Villa Absolute;

Hal 44 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi memperoleh informasi bahwa harga pasaran tanah Villa Absolute per are adalah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) sampai dengan Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per are karena Saksi pernah sebagai saksi penjualan tanah di dekat lokasi tersebut dengan harga tersebut;
- Bahwa selain sebagai Kepala Dusun Saksi bekerja memiliki usaha trip pariwisata;
- Bahwa sebagai Kepala Dusun Saksi rutin melakukan kontrol di wilayah Saksi minimal 1 (satu) bulan sekali;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat ada perjanjian kredit atau hutang piutang dengan Bank BTN;
- Bahwa nama orang dari Balai Lelang yang menghubungi Saksi adalah Pak WAYAN, namun nama Balai Lelangnya Saksi lupa;
- Bahwa sampai sekarang Saksi masih berhubungan dengan orang yang bernama pak WAYAN tersebut, masih ada nomor kontakannya;
- Bahwa tidak ada informasi atau pesan lain yang diberitahukan oleh pak WAYAN tersebut selain memberitahukan bahwa Villa Absolute akan dilelang;
- Bahwa dalam pembangunan Villa Absolute ada pemberitahuan ke Saksi sebagai Kepala Dusun terkait dengan AMDAL, namun untuk dokumen-dokumen tidak pernah diperlihatkan kepada Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Villa Absolute jadi dilelang mendapat informasi dari orang Balai Lelang melalui telepon;
- Bahwa iuran atau kontribusi dari pemilik Villa untuk Dusun;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Penggugat sebanyak 2 (dua) kali terkait masalah lelang, pda saat itu Saksi ke lokasi dan bertemu Penggugat, Penggugat komplain karena tidak sesuai dengan nilai jual;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui selama wabah Covid-19 Penggugat tetap tinggal di Villa Absolute atau tidak;
- Bahwa pada objek lelang tidak ada dipasang plang bahwa tanah tersebut akan dilelang atau tanah merupakan sitaan Bank;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat ada dari Lembaga Independent yang datang menilai obyek lelang;
- Bahwa gambar obyek lelang yang terdapat pada bukti T.II-5 yang diperlihatkan di depan persidangan tersebut merupakan Villa milik Penggugat yang dilelang tersebut;

Hal 45 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada pengumuman lelang melalui aplikasi;
- Bahwa awal Saksi bertemu dengan pak WAYAN, Saksi diperlihatkan ID Card, selanjutnya pak WAYAN juga mengatakan bahwa ia adalah pemenang lelang dan meminta tolong untuk dijual dengan harga 2,3 (dua koma tiga) milyar;
- Bahwa Saksi percaya pak WAYAN adalah pemenang lelang karena Saksi ada ditunjukkan file pdf Sertipikat Hak Milik, namun Saksi lupa Sertipikat Hak Milik itu atas nama siapa;

3. Saksi AGUS MADMIYANTO :

- Bahwa Saksi bekerja dengan Penggugat sejak awal Villa dibuka pada tahun 2019, namun sejak ada wabah Covid-19 Saksi dipulangkan karena Penggugat tidak ada pemasukan, tidak ada tamu Villa, Saksi dipulangkan sekitar 3 (tiga) tahun, dan kemudian dipanggil bekerja kembali oleh Penggugat pada awal tahun 2023 karena Villa dibuka kembali pada bulan Mei 2023;
- Bahwa jumlah bungalow di Villa tersebut awalnya ada 6 (enam) kemudian ada tambahan 5 (lima) bungalow jadi totalnya 11 (sebelas) bungalow;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat ada meminjam uang di Bank BTN;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat ada dari BTN atau Lembaga Penilai yang datang ke Villa untuk melihat dan melakukan penilaian;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Villa tersebut sudah dilelang setelah ada postingan di facebook oleh akun yang bernama Icha Juniarti bahwa Villa Absolute dilelang 4 (empat) milyar;
- Bahwa dalam postingan tersebut tidak ada disebutkan nama WAYAN atau MADE atau Balai Lelang;
- Bahwa menurut Saksi kisaran harga Villa Absolute tersebut adalah 12 (dua belas) milyar, kalau harga untuk tanah kosongnya saja sekitar 1,5 (satu koma lima) milyar, namun karena ada ada bangunan bungalow dan kolam renang sehingga harga kisarannya menjadi 12 (dua belas) milyar;
- Bahwa lokasi Villa tersebut bagus, banyak tamu yang tertarik;
- Bahwa masih banyak lahan kosong disekitar Villa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Tim dari BPN atau KPKNL datang ke Villa tersebut;

Hal 46 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jumlah karyawan di Villa tersebut adalah 7 (tujuh) orang yang antara lain bernama AGUS, RIZAL, EDWIN, LUTFI, OBID, RIKI, ONI ada juga BAIQ SITI MULIANI sebagai administrasi;
- Bahwa Saksi bertugas sebagai petugas perawatan, kebersihan, dan pengaturan staf;
- Bahwa Saksi pernah bertanya kepada rekan Saksi yang bernama EDWIN apakah pernah ada kunjungan dari BTN, oleh EDWIN dijawab tidak ada;
- Bahwa Saksi mendapatkan angka kisaran harga Villa adalah 12 (dua belas) milyar berdasarkan perhitungan Saksi sendiri;
- Bahwa Penggugat tidak pernah mencertikan Saksi bahwa Villa tersebut akan dilelang, Saksi mengetahui ada lelang hanya dari akun *facebook* atas nama ICHA JUNIARTI;
- Bahwa jumlah tamu yang berkunjung ke Villa sebelum Covid-19 ramainya pada saat *high season* yaitu di bulan Juni, Juli dan Agustus ;
- Bahwa tarif menginap di Villa Absolute pada saat *high season* adalah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per kamar per malam;
- Bahwa Saksi tidak tinggal di Villa tersebut, Saksi tinggal di rumah Saksi di Gili Trawangan;
- Bahwa para pegawai bergantian berjaga di Villa;
- Bahwa selama Covid-19 Penggugat bersama suaminya yang tinggal di Gili;
- Bahwa sepengetahuan Saksi rumah Penggugat selain di Gili Trawangan, ada juga di Gerung, kalau di tempat lain Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa yang menunjukkan akun ICHA JUNIARTI kepada Saksi adalah ipar Saksi yang melihat di grup Gilipedia di *Facebook*. Gilipedia adalah akun grup *Facebook* yang isinya tentang jual beli properti di Gili dan promosi-promosi. Akun Saksi ditandai oleh akun ipar Saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat orang datang melihat-lihat Villa, mencatat dan melakukan penilaian;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kecuali bukti T.I-5, T.I-6, T.I-7 dan T.I-11 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti-bukti tersebut adalah :

Hal 47 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor : 06 tanggal 6 Juni 2018 yang dikeluarkan oleh Notaris Latifa, S.H., M.Kn, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Surat Nomor 1179/Mtr.II/CSMU/VI/2018 Tanggal 04 Juni 2018 perihal Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) UMKM - Investasi, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor 03 tanggal 1 Oktober 2018 yang dikeluarkan oleh Notaris Latifa, SH, M.Kn, diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Surat Nomor 1975/S/Mtr.II/CSMU/IX/2018 Tanggal 28 September 2018 perihal Surat Persetujuan Pemberian Kredit/SP2K Restrukturisasi Kredit, diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 02288, diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 534/2018, diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi Salinan Rekening Koran Nomor Rekening : 00021-01-13-000052-8 periode 01/06/2018 s.d. 25/04/2024, atas nama Baiq Dian Andriani, diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Surat Nomor : 55/S/CAMD-1/RCAM-3/MTR/XII/2022 tanggal 08 Desember 2022 perihal Surat Peringatan I, diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi Surat Nomor : 72/S/CAMD-1/RCAM-3/MTR/XII/2022 tanggal 16 Desember 2022 perihal Surat Peringatan II, diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi Surat Nomor : 81/S/CAMD-1/RCAM-3/MTR/XII/2022 tanggal 28 Desember 2022 perihal Surat Peringatan III, diberi tanda T.I-10;
11. Fotokopi Surat Nomor 527/S/CAMD/RCSAM-3/IX/2023 tanggal 08 September 2023 perihal Penyelesaian Kewajiban di Bank BTN, diberi tanda T.I-11;
12. Fotokopi Surat Nomor : 241/S/CAMD/RCSAM-3/MTR/XI/2023 tanggal 09 November 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda T.I-12;
13. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 575/67/2023 tanggal 13 Desember 2023, diberi tanda T.I-13;
14. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 06 Juni 2018, diberi tanda T.I-14;
15. Fotokopi Surat Nomor : 744/S/CAMD/RCSAM-3/XII/2023 tanggal 22 Desember 2023 perihal : Pemberitahuan Pengembalian Sisa Hasil Lelang Debitur a.n. Baiq Dian Andriani, diberi tanda T.I-15;
16. Fotokopi Salinan Rekening Koran Tabungan Nomor Rekening : 00010003-01-57-032630-4 atas nama Baiq Dian Andriani diberi tanda T.I-16;
17. Fotokopi Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor 26 tanggal 31 Maret 2020 yang dikeluarkan oleh Notaris Latifa, SH, M.Kn, diberi tanda T.I-17;

Hal 48 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



18. Fotokopi Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor 13 tanggal 29 Juni 2021 yang dikeluarkan oleh Notaris Latifa, SH, M.Kn, diberi tanda T.I-18;
19. Fotokopi Laporan Penilaian Aset a.n. Debitur Baiq Dian Andriani tanggal 10 Oktober 2023, Nomor : 00715/2.0124.00/PI/07/0348/1/X/2023 oleh KJPP Satria Setiawan Dan Rekan, diberi tanda T.I-19;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kecuali bukti T.II-3, T.II-5, dan T.II-8 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti-bukti tersebut adalah :

1. Fotokopi Surat Nomor : 221/S/CAMD/RCSAM-3/MTR/X/2023 tanggal 10 Oktober 2023 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor : 224/S/CAMD/RCSAM-3/MTR/X/2023 tanggal 10 Oktober 2023, diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Surat Nomor : 55/S/CAMD-1/RCAM-3/MTR/XII/2022 tanggal 08 Desember 2022 perihal Surat Peringatan I, diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas : 22766/2023, diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Laporan Penilaian Aset a.n. Debitur Baiq Dian Andriani tanggal 10 Oktober 2023, Nomor : 00715/2.0124.00/PI/07/0348/1/X/2023 oleh KJPP Satria Setiawan Dan Rekan, diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 14 November 2023, diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Surat Kabar tanggal 29 November 2023, diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi Surat Nomor : 241/S/CAMD/RCSAM-3/MTR/XI/2023 tanggal 09 November 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda T.II-8;
9. Fotokopi Surat Nomor : S-1321/KNL.1403/2023 tanggal 07 November 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang (Debitur a.n. Baiq Dian Andriani), diberi tanda T.II-9;
10. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 575/67/2023 tanggal 13 Desember 2023, diberi tanda T.II-10;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kecuali bukti

Hal 49 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



T.III-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

1. Fotokopi Kuitansi Nomor : KUI-0451/KNL.1403/2023 tanggal 15 Desember 2023, diberi tanda T.III-1;
2. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor : 575/67/2023 tanggal 19 Desember 2023, diberi tanda T.III-2;
3. Fotokop Sertipikat Hak Milik Nomor 02288, diberi tanda T.III-3;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat IV telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai yaitu :

1. Fotokopi Buku Tanah Nomor 02288 tanggal, diberi tanda T.IV-1;

Menimbang bahwa di persidangan Para Tergugat tidak mengajukan alat bukti Saksi;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM EKSEPSI:

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV telah mengajukan jawabannya secara tertulis di persidangan, jawaban mana pada pokoknya berisi, selain mengenai eksepsi juga tentang pokok perkaranya, maka sesuai dengan tertib hukum acara perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkaranya sendiri;

Eksepst Tergugat I, Eksepsi Tergugat II dan Eksepsi Tergugat IV pada pokoknya adalah :

1. Surat Kuasa Tidak Memenuhi Syarat Formil karena Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Januari 2024 yang dibuat dan didaftarkan ke Pengadilan Negeri Mataram untuk mengajukan gugatan oleh pihak Penggugat merupakan kuasa yang cacat formil karena dibuat dengan menggunakan KOP SURAT KANTOR ADVOKAT sebagai Penerima Kuasa;
2. Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing (*Persona Standi In Judicio*) Untuk Mengajukan Gugatan karena hubungan hukum antara Tergugat I dengan

Hal 50 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sudah berakhir dikarenakan kredit macet Peggugat, dan sebagai upaya penyelamatan kredit, BTN melalui Kantor Cabang Mataram telah melakukan eksekusi lelang Hak Tanggungan atas agunan kredit Peggugat. Sehingga dengan terlaksananya lelang melalui Tergugat II maka hubungan hukum hutang piutang antara Peggugat dan Tergugat I sudah putus dan berakhir.

Peggugat tidak mengaitkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Mataram dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Bali dan Nusa Tenggara cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram;

3. Gugatan Peggugat kabur (*obscuur libel*) karena apa yang disampaikan oleh Peggugat tentang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan lelang tidak sesuai dengan prosedut tersebut tidak jelas atau kabur, karena dalam gugatannya Peggugat tidak menyebutkan dan menyampaikan kronologis secara utuh dan lengkap dan dalil Peggugat yang menyatakan Tergugat I seolah-olah tidak pernah memberikan keringanan restrukturisasi kredit kepada Peggugat terutama dalam masa Pandemi Covid-19, pada faktanya Peggugat telah beberapa kali menandatangani restrukturisasi kredit termasuk fasilitas restrukturisasi pandemi Covid;

Gugatan Peggugat tidak terang atau isinya gelap karena dalam gugatan Peggugat tidak jelas aturan hukum apa yang telah dilanggar oleh Tergugat IV dalam hal penerbitan/pencatatan sertipikat obyek sengketa *a quo*, sehingga sudah sangat jelas dan terang bahwa gugatan Peggugat ini haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima.

4. Plurium Litis Consortium (Orang Yang Ditarik Sebagai Tergugat Tidak Lengkap) karena Notaris/PPAT Latifa, S.H., M.Kn., selaku Notaris yang melegalisasi Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Peggugat dan KJPP Satria Setiawan dan Rekan, selaku penilai dalam penetapan harga agunan yang mana menjadi harga dasar dalam limit lelang tidak ditarik sebagai pihak
5. Gugatan Premature (Belum Waktunya) karena tidak melakukan langkah Hukum terlebih dahulu terhadap Pelanggaran/Kesalahan Notaris yang merugikan melalui Majelis Pengawas Daerah;
6. Non Adimpleti Contractus karena Peggugat sebagai pihak yang wanprestasi malah mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*.

Hal 51 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Menimbang bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar supaya gugatan Penggugat ditolak, atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tersebut berikut ini:

Ad. 1. Surat Kuasa Tidak Memenuhi Syarat Formil :

Menimbang bahwa ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata menjelaskan Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan, selanjutnya ketentuan Pasal 1795 KUH Perdata juga menjelaskan Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai suatu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa;

Menimbang bahwa berdasarkan SEMA Nomor 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 digariskan syarat kuasa khusus yang sah adalah :

1. Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
2. Menyebut kompetensi relative;
3. Menyebut identitas dan kedudukan para pihak dan
4. Menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan surat kuasa khusus tanggal 08 Januari 2024 yang dibuat dan didaftarkan ke Pengadilan Negeri Mataram tanggal 09 Januari 2024 telah memenuhi syarat yang ditentukan dalam SEMA Nomor 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 karena :

1. Telah menyebutkan Baiq Dian Andriani, SDI selaku Pemberi Kuasa dan DR. Asmuni, S.H.,M.H., Hudson Markiano Hutapea, ST.,S.H.,M.H dan Amiruddin, S,H selaku Penerima Kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa menghadiri persidangan di Pengadilan Negeri Mataram;
2. Telah menyebutkan kompetensi relative Penerima Kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa menghadiri persidangan di Pengadilan Negeri Mataram;
3. Telah menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak Baiq Dian Andriani, SDI melawan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Mataram, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Mataram I Made Putra Sedana Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Utara;

Hal 52 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan yaitu Perbuatan Melawan Hukum atas pelelangan objek SHM Nomor 2288 atas nama Baiq Dian Andriani, SDI dengan luas 1.000 m2 (10) Are yang berdiri bangunan Villa yang terletak di Gili Trawangan Desa Gili Indah Kecamatan Pemenang Kabupaten Lombok Utara;

Bahwa berkaitan dengan penggunaan Kop Surat Kantor Advokat sebagai Penerima Kuasa tidaklah menyebabkan surat kuasa yang dimaksud menjadi cacat formil yang terpenting surat kuasa secara formil telah memenuhi ketentuan SEMA Nomor 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994;

Ad. 2, Ad. 3 dan Ad. 5 Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing (*Persona Standi In Judicio*), Gugatan Penggugat Kabur dan Gugatan Penggugat Premature

Menimbang bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I sama sekali tidak mengindahkan perpanjangan Kebijakan Restrukturisasi Kredit dan Tergugat II telah melakukan lelang dengan tidak melalui prosedur yang benar dimana Penggugat sebelumnya mengajukan permohonan kredit pada Tergugat I dengan jaminan sertifikat hak milik Nomor: SHM Nomor: 2288 atas nama BAIQ DIAN ANDRIANI, SDI dengan luas 1000 M2 (10 are) yang berdiri bangunan Villa yang terletak di Gili Trawangan, Desa Gili Indah Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Provinsi Nusa Tenggara Barat, namun dalam perjalanan waktu dengan adanya Pandemi Covid 19 pada bulan Februari 2020 sehingga semua usaha di Kabupaten Lombok Utara terancam bangkrut karena tidak ada kunjungan wisatawan asing atau domestic yang berlibur ke Gili Trawangan dan dengan adanya Pandemi Covid 19, Tergugat I sama sekali tidak mengindahkan perpanjangan Kebijakan Restrukturisasi Kredit, selanjutnya pada tanggal 07 Februari 2023 TERGUGAT I mengeluarkan surat dengan nomor: 077/S/CAMD/RCAM-3/MTR/II/2023 Prihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan bertempat dikantor Tergugat II dengan Risalah Lelang Nomor: 575/67/2023, Tertanggal 19 Desember 2023 yang diterbitkan oleh Tergugat II telah menyalahi ketentuan hukum tanpa sepengetahuan debitur mengajukan permohonan lelang dan dengan adanya kesalahan prosedur dalam penetapan nilai limit lelang dalam pelaksanaan lelang;

Menimbang bahwa dengan adanya uraian tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut diatas menurut Majelis Hakim Penggugat telah menguraikan secara jelas

Hal 53 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



kronologis secara utuh dan lengkap dan antara Penggugat dengan Tergugat I dan ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I sebagai kreditur dan Tergugat II yang telah melakukan pelelangan terhadap jaminan kredit yang dilakukan;

Menimbang bahwa Penggugat tidak mengaitkan Tergugat II selaku Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Mataram dengan instansi atasannya tidak menjadikan gugatan menjadi tidak sempurna karena hal tersebut hanya menunjukkan hubungan yang bersifat hierarkis;

Menimbang bahwa sedangkan permasalahan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum hal tersebut sudah masuk pokok perkara dan tentunya dapat diketahui setelah pembuktian baik dari Penggugat maupun dari Para Tergugat, demikian halnya tentang Penggugat tidak melakukan langkah Hukum terlebih dahulu terhadap Pelanggaran/Kesalahan Notaris juga penerbitan/pencatatan sertifikat obyek sengketa oleh Tergugat IV juga baru dapat diketahui melalui pembuktian.

Ad. 4. Orang Yang Ditarik Sebagai Tergugat Tidak Lengkap:

Menimbang bahwa perihal siapa-siapa yang akan ditarik sebagai pihak dalam gugatan adalah wewenang Penggugat untuk menentukannya, tentu dengan memperhatikan relevansinya dengan pokok perkara, apakah pihak-pihak tersebut ada keterkaitan atau tidak secara hukum terhadap obyek atau materi gugatan. Dalam hal ini Penggugat mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I sama sekali tidak mengindahkan perpanjangan Kebijakan Restrukturisasi Kredit dan Tergugat II telah melakukan lelang dengan tidak melalui prosedur yang benar;

Menimbang bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut selanjutnya memerintahkan kepada Tergugat IV Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Utara membatalkan Sertifikat yang sudah dibalik nama keatas nama Tergugat karena Tergugat III adalah pemenang lelang yang tidak benar, sehingga karena yang menjadi pokok sengketa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka menurut pertimbangan Majelis Hakim sudah cukup jika pihak yang diajukan adalah pihak-pihak selaku Para Tergugat dan tidak mengikursertakan Notaris/PPAT Latifa, S.H., M.Kn., dan KJPP Satria Setiawan dan Rekan, karena Notaris hanya mencatat apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut, sedangkan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) hanya sebagai penilai yang bertugas untuk menilai mengenai jumlah rupiah dari total aset yang sudah dijaminan tersebut;

Hal 54 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Ad. 6. Non Adimpleti Contractus :

Menimbang bahwa mengenai Penggugat sebagai pihak yang wanprestasi malah mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* juga harus ditolak karena eksepsi yang demikian sudah masuk pokok perkara yang harus dibuktikan melalui tahapan-tahapan pembuktian apakah Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum atau Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tersebut harus ditolak;

II. DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I sama sekali tidak mengindahkan perpanjangan Kebijakan Restrukturisasi Kredit dan Tergugat II telah melakukan lelang dengan tidak melalui prosedur yang benar, selanjutnya memerintahkan kepada Tergugat IV Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Utara membatalkan Sertifikat yang sudah dibalik nama keatas nama Tergugat III yang sebelumnya atas nama PENGUGAT dengan Nomor : 2288 dengan luas 1000 M2 (10 are) yang berdiri bangunan Villa diatasnya di Gili Trawangan Kabupaten Lombok Utara, untuk selanjutnya dikembalikan tetap ke atas nama Penggugat.

Menimbang bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah :

Jawaban Tergugat I :

Bahwa Tergugat I dalam perkara *a quo* bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena sudah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku karena Tergugat I dengan itikad baik telah memberikan kebijakan restrukturisasi beberapa kali kepada Penggugat termasuk salah satunya karena terjadi Pandemi Covid-19;

Jawaban Tergugat II :

Bahwa pelaksanaan lelang atas permohonan PT. Bank Tabungan Negara KC Mataram *in casu* Tergugat I sesuai surat nomor: 221/S/CAMD/RCSAM-3/MTR/X/2023 tanggal 10 Oktober 2023 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Jawaban Tergugat III :

Hal 55 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Bahwa Lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai ketentuan pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta Vide Buku II Makamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan dan tidak bisa dibatalkan

Jawaban Tergugat IV :

Bahwa penerbitan/pencatatan sertifikat obyek sengketa sudah sangat jelas dan terang dan berdasarkan data pada Buku Tanah, Sertipikat Hak Milik No. 2288/Desa Gili Indah seluas 1,000 m2 sesuai Surat Ukur No. 1649/GIH/2014 tanggal 7 Oktober 2014 dalam catatan terakhir telah dilakukan Peralihan Hak melalui lelang menjadi atas nama I Made Putra Sedana berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 575/67/2023 tanggal 19 Desember 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Wilayah DJKN Bali dan Nusa Tenggara Barat KPKNL Mataram;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah mengenai apakah benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I sama sekali tidak mengindahkan perpanjangan Kebijakan Restrukturisasi Kredit dan Tergugat II telah melakukan lelang dengan tidak melalui prosedur yang benar;

Menimbang bahwa oleh karena dalil dari Penggugat dibantah oleh Para Tergugat (dalam hal ini yang merupakan dalil pokok dalam perkara ini) maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 R.Bg ada kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan dalilnya itu ;

Menimbang bahwa sebelumnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 2 yang memohon agar Penggugat dinyatakan sebagai debitur yang beritikad baik, atas petitum tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa dengan adanya bukti P-12 yang sama dengan T.I-2 berupa Surat Nomor 1179/Mtr.II/CSMU/VI/2018 Tanggal 04 Juni 2018 perihal Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) UMKM – Investasi, bukti P-2 yang sama dengan T.I-5 berupa Sertipikat Hak Milik No. 02288, bukti T.I-1 berupa Perjanjian Kredit Nomor : 06 tanggal 6 Juni 2018 yang dikeluarkan oleh Notaris Latifa, S.H., M.Kn dan bukti T.I-6 berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 534/2018 tanggal 24 Juli 2018 juga bukti P-13 berupa Tanda Terima Sertifikat Asli dari Calon Debitur atas nama Baiq Dian Andriani, dapat membuktikan Penggugat telah melakukan perbuatan hukum yaitu melakukan perjanjian kredit tanggal 6 Juni 2018 dengan Tergugat I;

Hal 56 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dalam perjanjian kredit dimaksud terdapat beberapa hak dan kewajiban yang harus ditaati oleh kedua belah pihak diantaranya :

- Tergugat I telah memberikan pinjaman kepada Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar limaratus juta rupiah) kepada Penggugat untuk Pembangunan 2 Family Bungalow dan 10 Double Room;
- Penggugat selaku penerima kredit dikenakan Bunga sebesar 13,75 % (tiga belas koma tujuh puluh lima persen) p.a adjustable rate (dapat berubah sewaktu waktu) sesuai ketentuan bank;
- Jangka Waktu pemberian kredit adalah 36 (tiga puluh enam) bulan akan berakhir 6 Mei 2021;
- Jaminan kredit Sertipikat Nomor 02288/Gili Indah, surat Ukur tertanggal 07 Oktober 2014 Nomor 01649/GIH/2014 seluas 1000 m2 (seribu meter persegi) terletak di Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara Propinsi Nusa Tenggara Barat tercatat atas nama Baiq Dian Andriani (Penggugat) dan telah diserahkan kepada Notaris Latifah, S.H.,M.Kn;
- Jaminan tersebut diikat dengan Hak Tanggungan dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 534/2018;

Menimbang bahwa terhadap pemberian Hak Tanggungan Penggugat mendalilkan sama sekali tidak mengetahui apa isi dari Akta yang disodorkan tersebut, terhadap dalil yang demikian tersebut haruslah ditolak karena dalam perjanjian kredit tanggal 6 Juni 2018, telah dijelaskan jaminan yang dimaksud diikat dengan Hak Tanggungan, sehingga keluarlah Sertipikat Hak Tanggungan tanggal 24 Juli 2018 dan dengan memperhatikan identitas dari subyek Penggugat adalah orang-orang yang cakap dan mampu dalam membuat perjanjian dimaksud hal tersebut dapat dilihat dari peroleh kepemilikan atas kartu identitas yaitu Kartu Tanda Penduduk Penggugat yang tertulis dalam perjanjian kredit;

Menimbang bahwa berkaitan dengan fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I dan telah diterima oleh Penggugat, ternyata berdasarkan bukti P-8, P-10 berkaitan dengan bukti T.I-7 berupa Salinan Rekening Koran Nomor Rekening : 00021-01-13-000052-8 atas nama Baiq Dian Andriani, Penggugat telah melalaikan kewajibannya sebagai debitur sehingga dengan demikian Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban apa yang telah diperjanjikan, yang di dalam hukum perikatan Indonesia dikenal dengan cidera janji yang meliputi :

1. Tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan;

Hal 57 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan;
3. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang bahwa dengan telah terbuktinya Penggugat Wanprestasi maka petitum angka 2 haruslah ditolak dengan demikian bukti P-15, P-18, P-19, P-20, P-21 berkaitan dengan permohonan tambahan waktu angsuran oleh Penggugat kepada Tergugat II, harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa dalam petitum angka 3 yang memohon agar Tergugat I Dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan lelang dengan tidak melalui prosedur yang benar atas petitum tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa ketentuan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*

Menimbang bahwa dari Pasal 1365 KUH Perdata, seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila terpenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut:

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

Menimbang bahwa berdasarkan putusan dalam perkara Lindenbaum Cohen pada tahun 1919 telah diterima dalam yurisprudensi 4 (empat) kaidah hukum dalam pasal 1365 KUH Perdata yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tatasusila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan :

- bukti P-1 yang sama dengan bukti T.I-3 berupa Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor 03 tanggal 1 Oktober 2018 yang dikeluarkan oleh Notaris Latifa, SH, M.Kn;

Hal 58 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bukti T.I-4 berupa Surat Nomor 1975/S/Mtr.II/CSMU/IX/2018 Tanggal 28 September 2018 perihal Surat Persetujuan Pemberian Kredit/SP2K Restrukturisasi Kredit;
- bukti P-11 berupa Surat Nomor 579/Mtr III/BCSU/II/2020 Tanggal 27 Maret 2020 perihal Surat Persetujuan Pemberian Kredit/SP2 Restrukturisasi Kredit;
- bukti T.I-17 berupa Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor 26 tanggal 31 Maret 2020 yang dikeluarkan oleh Notaris Latifa, SH, M.Kn;
- bukti P-17 berupa Surat Nomor : H.001/RESTRUKTURISASI.BTN/AV/PALP/XII/2020 tanggal 15 Desember 2020 perihal Permohonan Restrukturisasi KUMKM;
- bukti T.I-18 berupa Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor 13 tanggal 29 Juni 2021 yang dikeluarkan oleh Notaris Latifa, SH, M.Kn;

dari bukti-bukti tersebut dapat buktikan Tergugat I telah menyetujui memberikan kebijakan restrukturisasi kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali yaitu pada tanggal 1 Oktober 2018, tanggal 31 Maret 2020 dan tanggal 29 Juni 2021;

Menimbang bahwa dengan telah terbuktinya Tergugat I memberikan kebijakan restrukturisasi kepada Penggugat sehingga dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I sama sekali tidak mengindahkan dan tidak memberikan hak tersebut kepada Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang dengan telah terbuktinya Penggugat melakukan wanprestasi, berdasarkan bukti T.I-14 pada tanggal 06 Juni 2018 Penggugat telah membuat Surat Pernyataan yang isinya akan membayar angsuran secara tertib setiap bulannya, namun faktanya apa yang menjadi kewajiban Penggugat tidak dilaksanakan sehingga Tergugat I mengirim Surat Peringatan sampai dengan 3 (tiga) kali dan surat penyelesaian kewajiban sebagaimana bukti :

- T.I-8 berupa Surat Nomor : 55/S/CAMD-1/RCAM-3/MTR/XII/2022 tanggal 08 Desember 2022 perihal Surat Peringatan I;
- T.I-9 berupa Surat Nomor : 72/S/CAMD-1/RCAM-3/MTR/XII/2022 tanggal 16 Desember 2022 perihal Surat Peringatan II;
- T.I-10 berupa Surat Nomor : 81/S/CAMD-1/RCAM-3/MTR/XII/2022 tanggal 28 Desember 2022 perihal Surat Peringatan III;
- T.I-11 yang sama dengan bukti P-7 berupa Surat Nomor 527/S/CAMD/RCSAM-3/IX/2023 tanggal 08 September 2023 perihal Penyelesaian Kewajiban di Bank BTN;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagai debitur walaupun telah diperingatkan oleh Tergugat I

Hal 59 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan surat terakhir tanggal 08 September 2023 (bukti T.I-11 dan P-7) selanjutnya Tergugat I mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 10 Oktober 2023 kepada Tergugat II (bukti T.II-1), yang dilengkapi dengan :

- Surat Pernyataan Nomor : 224/S/CAMD/RCSAM-3/MTR/X/2023 tanggal 10 Oktober 2023 yang dibuat oleh Tergugat I (bukti T.II-2);
- Surat Nomor : 55/S/CAMD-1/RCAM-3/MTR/XII/2022 tanggal 08 Desember 2022 perihal Surat Peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III (bukti T.II-3);
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas : 22766/2023 (bukti T.II-4);
- Laporan Penilaian Aset atas nama Debitur Baiq Dian Andriani tanggal 10 Oktober 2023, Nomor : 00715/2.0124.00/PI/07/0348/1/X/2023 oleh KJPP Satria Setiawan Dan Rekan (T.I-19 yang sama dengan bukti T.II-5)

Menimbang bahwa dengan telah dilengkapinya permohonan lelang oleh Tergugat I, Tergugat II telah pula menetapkan jadwal lelang sebagaimana Surat Nomor : S-1321/KNL.1403/2023 tanggal 07 November 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang (Debitur atas nama Baiq Dian Andriani) vide bukti T.II-9, kemudian pada tanggal 09 November 2023 Tergugat I menyampaikan surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat sebagaimana bukti T.I-12 yang sama dengan bukti T.II-8 berupa Surat Nomor : 241/S/CAMD/RCSAM-3/MTR/XI/2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti T.II-6 dan T.II-7, Tergugat II telah pula melakukan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pertama tanggal 14 November 2023 dan yang Kedua melalui surat kabar tanggal 29 November 2023;

Menimbang bahwa berkaitan dengan hasil lelang terhadap P-26 yang sama dengan bukti T.I-13, T.II-10 dan bukti T.III-2 berupa Risalah Lelang Nomor 575/67/2023 tanggal 13 Desember 2023, telah nyata adanya pemenang Lelang adalah Tergugat III (I Made Putra Sedana);

Menimbang bahwa dengan memperhatikan bukti bukti T.I-13, T.II-10 dan T.III-2 berupa Risalah Lelang Nomor 575/67/2023 tanggal 13 Desember 2023, dimana telah berhasil dilaksanakan lelang terhadap jaminan milik Penggugat dengan harga lelang Rp1.914.141.414,00 (satu milyar sembilan ratus empat belas juta seratus empat puluh ribu empat ratus empat belas rupiah) dan telah pula tetapkan pemenang lelang yaitu Tergugat III;

Hal 60 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Menimbang bahwa setelah dibayarkan kredit Penggugat dari hasil penjualan lelang terhadap jaminan kredit Penggugat ternyata ada sisa hasil penjualan lelang sebesar 274.311.689,00 (dua ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus sebelas ribu enam ratus delapan puluh Sembilan rupiah) dan mengenai sisa hasil penjualan lelang telah dikembalikan oleh Tergugat I melalui rekening Penggugat dan telah pula dipergunakan oleh Penggugat (bukti T.I-16 berupa Salinan Rekening Koran Tabungan Nomor Rekening : 00010003-01-57-032630-4 atas nama Baiq Dian Andriani) dan terhadap pengembalian sisa hasil penjualan lelang tersebut telah diberitahukan oleh Penggugat sebagaimana surat dalam bukti P-9 dan bukti T.I-15 yaitu berupa Surat Nomor : 744/S/CAMD/RSCAM-3/XII/2023 tanggal 22 Desember 2023 perihal : Pemberitahuan Pengembalian Sisa Hasil Lelang Debitur atas nama Baiq Dian Andriani;

Menimbang bahwa terhadap pelunasan kredit yang dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan *"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"*;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, telah terbukti sebelum Tergugat I mengajukan permohonan lelang, Tergugat I telah memberikan kebijakan restrukturisasi kepada Penggugat sehingga tidak ada kesalahan Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan lelang terhadap jaminan kredit milik Penggugat karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II disebabkan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat dan telah pula dilakukan peringatan oleh Tergugat I untuk melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian yang dibuat pada tanggal 6 Juni 2018, namun Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya, demikian pula terhadap pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah memenuhi prosedur hukum karena sebelumnya telah didahului dengan pengumuman lelang sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 angka 1 yang menjelaskan: *"Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang*

Hal 61 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang”;

Menimbang bahwa dengan demikian petitum angka 3 yang memohon agar Tergugat I Dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan lelang dengan tidak melalui prosedur yang benar tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang bahwa dalam petitum angka 4 yang memohon agar Kutipan Risalah Lelang Nomor: 575/67/2023, Tertanggal 19 Desember 2023 yang dikeluarkan oleh Tergugat II adalah cacat yuridis dan dinyatakan batal demi hukum, haruslah ditolak karena sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah memenuhi prosedur hukum;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 5 yang memerintahkan Tergugat I agar Penggugat tetap melanjutkan pembayaran cicilan sesuai dengan yang sudah diperjanjikan harus ditolak karena Penggugat telah terbukti wanprestasi dan jaminan kredit Penggugat telah selesai dilelang;

Menimbang bahwa petitum angka 6 yang memerintahkan kepada Tergugat IV Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Utara untuk membatalkan Sertifikat yang sudah dibalik nama keatas nama Tergugat III yang sebelumnya atas nama Penggugat dengan Nomor : 2288 dengan luas 1000 M2 (10 are) yang berdiri bangunan Villa diatasnya di Gili Trawangan Kabupaten Lombok Utara, untuk selanjutnya dikembalikan tetap ke atas nama Penggugat, harus ditolak karena Sertipikat Hak Milik Nomor 02288 tercatat atas nama Tergugat III (bukti T.III-3 dan bukti T.IV-1) didasari Risalah lelang Nomor: 575/67/2023, tertanggal 19 Desember 2023 yang menjelaskan bahwa Tergugat III ditetapkan sebagai Pemenang Lelang dan Tergugat III telah pula melakukan pembayaran sebagaimana bukti Kuitansi Nomor : KUI-0451/KNL.1403/2023 tanggal 15 Desember 2023 yang dikeluarkan oleh Bendahara Penerima KPKNL Mataram (bukti T.III-1);

Menimbang bahwa petitum angka 7 yang memohon agar Tergugat III adalah pemenang lelang yang tidak benar karena melanggar prosedur hukum, haruslah ditolak karena telah terbukti sebagaimana pertimbangan diatas bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah memenuhi prosedur hukum, selain itu tidak terbukti Tergugat III adalah orang yang dikecualikan dalam ketentuan Pasal 22 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana Tergugat III memenuhi syarat sebagai peserta lelang karena Tergugat III bukanlah Pejabat Lelang, orang perseorangan yang ditunjuk sebagai Penjual, penilai atau

Hal 62 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



penaksir, juru sita, tereksekusi, debitor dan terpidana yang terkait langsung dengan pelaksanaan Lelang;

Menimbang bahwa petitum angka 8 yang memohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi maupun peninjauan kembali dan atau Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil dan bermanfaat, harus ditolak karena tidak memenuhi ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

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

Menimbang bahwa terhadap bukti lainnya yang diajukan di persidangan masing-masing bukti bertanda P-3, P-4, P-5, P-6, P-14, P-16, P-22, P-23, P-24, P-25 tidak perlu dipertimbangkan lagi, oleh karena Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bukti bertanda P-3, P-4, P-5, P-6, P-16, P-22, P-23, P-24, P-25 hanya untuk kepentingan Penggugat saja yang tidak ada kaitannya dengan Para Tergugat;
- Bukti bertanda P-14 hanya Simulasi Angsuran KUMKM;
- Bukti bertanda P-16 hanya berkaitan dengan permohonan Penggugat sedangkan berkaitan dengan lelang telah sesuai dengan prosedur;

Menimbang bahwa terhadap keterangan Saksi-Saksi Penggugat yang bernama Saksi BAIQ SITI MULIANI, Saksi MUHAMAD HUSNI, S.P dan Saksi AGUS MADMIYANTO harus dikesampingkan karena selain gugatan Penggugat ditolak juga karena Saksi-Saksi Penggugat pada pokoknya menerangkan dampak dari gempa dan covid 19 sehingga karyawan Penggugat di pulangkan dan menerangkan harga pasaran tanah di Lokasi Villa milik Penggugat yang menjadi obyek jaminan kredit dimana dalam penilaian harga obyek jaminan kredit yang diterangkan oleh saksi yang tidak memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan penilaian sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 56/PMK.01/2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik;

Hal 63 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Menimbang bahwa berkaitan dengan provisi yang dimaksud Tergugat I dalam jawabannya berbeda dengan provisi yang dimaksud dalam Pasal 191 ayat (1) R.Bg karena provisi sebagaimana ketentuan Pasal 191 ayat (1) R.Bg adalah permintaan Penggugat kepada pengadilan agar menjatuhkan putusan provisi yang berkenaan dengan tindakan sementara untuk ditaati Tergugat sebelum perkara pokok mempunyai kekuatan hukum tetap. Gugatan Provisi termasuk jenis gugatan tambahan (asesor) dan secara teori dan praktek gugatan asesor tidak dapat berdiri sendiri dan oleh karena itu, kebolehan dan keberadaannya, hanya dapat ditempatkan dan ditambahkan dalam gugatan pokok, sedangkan provisi yang dimaksud Tergugat I dalam jawaban bukanlah provisi sebagaimana ketentuan Pasal 191 ayat (1) R.Bg, karena isinya merupakan permohonan Tergugat I kepada Majelis Hakim agar dikabulkannya eksepsi Tergugat I, dan terhadap eksepsi yang dimaksud Tergugat I oleh Majelis Hakim telah dipertimbangkan diatas;

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata, Pasal 191 ayat (1) R.Bg, Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 56/PMK.01/2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

I. DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 435.000,00 (empat ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Senin, tanggal 23 September 2024, oleh kami, Kelik Trimargo, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Mukhlassuddin, S.H., M.H., dan Irlina, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 3 Oktober 2024, dengan dihadiri oleh Baiq Dewi Anggraini,

Hal 64 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.E.,S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Mukhlassuddin, S.H., M.H.

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

Ttd.

Irlina, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Baiq Dewi Anggraini, S.E., S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp75.000,00;
4. PNBP	:	Rp80.000,00;
5. Panggilan	:	Rp260.000,00;
Jumlah	:	Rp435.000,00;
(empat ratus tiga puluh lima ribu rupiah)		

Untuk turunan sesuai aslinya :
Panitera Pengadilan Negeri Mataram Kelas IA

TTD

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

Hal 65 dari hal 65 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mtr

	KM	A1	A2
Paraf			