



PUTUSAN

Nomor 109/PDT/2021/PT JMB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Mulyadi beralamat di Rantau Majo Rt. 008/000 Kelurahan /Desa Rantau Majo Kecamatan Sekernan Kabupaten Muaro Jambi Provinsi Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andar Tua Manik, S.E., S.H., Martha Ngada Janggo, S.H., Marihot Pasaribu, S.H., Para Advokat dan Penasihat Hukum pada Law Firm Andar Manik & Partners, yang beralamat di ITC Cempaka Mas Office Tower Lantai 9th Blok 2B, Jl. Letjend Suprpto Kav. I, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 730/AM-P/SK/X/2021 tanggal 18 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 583/SK/Pdt/2021/PN Jmb tanggal 18 Oktober 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat;

L a w a n :

1. **PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Cabang Jambi**, yang beralamat di Jalan Dr. Sutomo Nomor 20 Jambi, 36113, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. **PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Region dan Recovery Kantor Wilayah Palembang**, yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 142,20 Ilir D.J Kecamatan Ilir Timur I Kota Palembang, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;
3. **Kantor Pelayanan Kekayaan Lelang Negara (KPKLN) Jambi** yang beralamat di Jalan Dr. Sutomo Nomor 17 Jambi Kota Jambi, 36123, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;
4. **AGUS WIBOWO**, yang beralamat di Jalan H. Kamil Rt. 14 Kelurahan Wijaya Pura Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;

Halaman 1 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB



Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 109/PDT/2021/PT JMB tanggal 22 November 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara dalam tingkat Banding;
2. Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 109/PDT/2021/PT JMB tanggal 22 November 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam memeriksa perkara tersebut;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 109/PDT/2021/PT JMB tanggal 22 November 2021 tentang Penetapan Hari Sidang;
4. Berkas perkara dan surat - surat lainnya yang terkait dengan perkara ini dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Jmb tanggal 6 Oktober 2021;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 11 Desember 2020 dalam Register Nomor: 160/Pdt.G/2020/PN Jmb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar-dasar dan alasan diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut;

Dasar hukum pengajuan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Jambi terhadap obyek gugatan a quo

- Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan *aquo* melalui Pengadilan Negeri Jambi Propinsi Jambi terkait dengan telah dilelang salah satu jaminan kredit SHM Nomor 5/ Rantau Majo atas nama Mulyadi yang terletak di dusun Rantau Majo Kecamatan Sakernan Kabupaten Muaro Jambi seluas 33.935 m2 berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor 0231/Jbi/PK/2018 tertanggal 21 Maret 2018 yang dilakukan oleh Bank Negara Indonesia Tbk.Cabang Jambi;
- Bahwa dalam Pasal 27 Surat Perjanjian Kredit Nomor 0231/Jbi/PK/2018 tentang penyelesaian Perselisihan disebutkan bahwa:
 1. Segala perselisihan yang timbul antara para pihak berkenan dengan penafsiran dan /atau pelaksanaan perjanjian kredit ini akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat oleh para pihak;
 2. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai mufakat, maka para pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di kantor

Halaman 2 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB



kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi;

Bahwa berdasarkan uraian di atas adalah tepat dan beralasan hukum jika Penggugat mengajukan gugatan aquo melalui Pengadilan Negeri Jambi; Adapun alasan-alasan Penggugat mengajukannya Gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 21 Maret 2018 Penggugat (selaku Debitur) dan Tergugat I (selaku Kreditur) telah membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Kredit Nomor 0231/Jbi/Pk/2018 (Bukti P-1);
2. Bahwa Surat Perjanjian Kredit tersebut (vide Bukti P-1) adalah Perjanjian Persetujuan Fasilitas Kredit Investai I dan Investasi II, antara lain sebagai berikut:
 - 2.1. Kredit Investasi I dengan nilai pembiayaan sebesar Rp1.750.000.000,00(satu milyar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) dengan agunan berupa kebun kelapa sawit seluas 37,94 Ha dengan nilai taksir sebesar Rp4.207.219.750,00 (empat milyar dua ratus tujuh juta dua ratus sembilan belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah) dengan jangka waktu 84 (delapan puluh empat) bulan dalam bentuk aflopend;
 - 2.2. Kredit Investasi II dengan nilai Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) dengan agunan berupa kebun kelapa sawit seluas 22.65 Ha dengan nilai taksir sebesar Rp1.472.120.000,00 (satu milyar empat ratus tujuh puluh dua juta seratus dua puluh ribu rupiah)dengan jangka waktu 84(delapan puluh empat)bulan dalam bentuk aflopend;
3. Bahwa selanjutnya, atas fasilitas kredit tersebut Pengugat telah menerima dan melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati dengan Tergugat I, dimana Pengugat telah melaksanakan kewajibannya selaku Debitur dengan melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat I;
4. Bahwa pada bulan ke Mei 2018 Penggugat tidak dapat melakukan kewajiban pembayaran angsurannyakepada Tergugat I dikarenakan Penggugat mengalami gagal panen kebun kelapa sawit, sedangkan hasil perkebunankelapa sawit tersebut adalah satu-satunya sumber penghasilan Penggugat;
5. Bahwa dengan adanya gagal panen sawit yang dialami Penggugat tersebut sangat berdampak kepada penghasilan Penggugat sehingga Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayaran Penggugat sesuai dengan perjanjian kredit, Namun Penggugat selaku Debitur yang beritikad baik tetap berusaha dengan tetap selalu melakukan kewajiban pembayaran angsuran ke rekening yang ditentukan dan disepakati pada saat persetujuan kredit, walaupun nominalnya kurang atau tidak sesuai denganangsuranyang ditentukan setiap bulannya, serta Penggugat berjanji kepada Tergugat I akan



melakukan pembayaran sesuai dengan kewajiban pembayarannya apabila hasil panen kebun kelapa sawit sudah membaik;

6. Bahwa selanjutnya, pada tanggal 31 Mei 2018 Penggugat telah menerima surat dari Tergugat I sesuai dengan Surat Nomor 0471/Jbi/PK-K/2018 yang pada pokoknya menyampaikan tunggakan fasilitas kredit Penggugat (Bukti P-2);
7. Bahwa atas surat tersebut, selaku Debitur yang baik Penggugat tetap berupaya semaksimal mungkin agar kewajiban Penggugat dapat dipenuhi, namun belum pulihnya panen kebun sawit dan adanya gagal panen yang dialami Penggugat sangat menyulitkan Penggugat karena hasil panen sawit tersebut adalah satu-satunya sumber pendapatan dan penghasilan Penggugat, meskipun demikian, dengan segala keterbatasan dan kesulitan yang dialami Penggugat, Penggugat tetap melakukan pembayaran angsuran tiap bulannya hingga Rp2.000.000,00 (dua juta Rupiah), hal ini menunjukkan niat baik dari Penggugat dan telah disampaikan secara langsung oleh Penggugat kepada Tergugat I terkait upaya penyelesaian fasilitas tersebut dan setoran nominal Rp2.000.000,00 (dua juta Rupiah) namun Tergugat menyampaikan kepada Penggugat secara langsung yang pada pokoknya jika setoran hanya Rp2.000.000,00 (dua juta Rupiah) lebih baik tidak disetorkan.
8. Bahwa selanjutnya, atas permintaan Tergugat I terkait dengan nominal setoran, maka sebagai bukti niat baik Penggugat, Penggugat telah membuka Rekening Tabungan Pribadi yang juga di Bank Negara Indonesia Cabang Sangeti Muaro Jambi dengan Nomor Rekening 0699150223 atas nama Penggugat dengan tujuan jika ada hasil panen sawit akan disetorkan ke rekening tersebut dan terbukti telah mencapai saldo sebesar Rp98.260.274,00 (sembilan puluh delapan juta dua ratus enam puluh ribu dua ratus tujuh puluh empat Rupiah) (Bukti P-3);
9. Bahwa sekitar bulan Juli 2020, Penggugat di dampingi Kuasa Hukumnya dari kantor hukum Law Firm Andar Manik & Partners mendatangi kantor Tergugat I untuk menindaklanjuti permasalahan tunggakan kredit Penggugat; Bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat perihal permasalahan keuangan yang di alami oleh Penggugat serta penyelesaian pinjaman tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Penggugat akan menyelesaikan pinjaman yang ada pada Tergugat I hingga batas waktu Desember 2020;
 - Bahwa Penggugat didampingi kuasa hukumnya juga menyampaikan sumber dana penyelesaian pinjaman fasilitas kredit tersebut;
 - Bahwa atas jaminan fasilitas kredit milik Penggugat tersebut, Tergugat

Halaman 4 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB



tidak melakukan lelang hingga batas waktu Desember 2020;

- Bahwa Penggugat juga menyampaikan jika ada dokumen dan/ atau informasi terkait dengan kredit macet tersebut yang menjadi hak Penggugat mohon disampaikan kepada Penggugat ataupun melalui kuasa hukum;

10. Bahwa sekitar bulan Oktober 2020, Penggugat dan Kuasa Hukumnya sepakat untuk menindak lanjuti sumber dana yang akan dipergunakan untuk penyelesaian kredit macet tersebut, maka Penggugat berencana menarik dana yang ada pada tabungan pribadi Penggugat yang ada di Bank Negara Indonesia Cabang Sangeti Muaro Jambi dengan Nomor Rekening 0699150223 yang tidak ada kaitannya dengan cicilan pinjaman Penggugat sebagaimana telah diuraikan pada butir 8 Gugatan *aquo*;

Bahwa ternyata, pada saat Penggugat hendak menarik dana tersebut, dana tersebut Tidak dapat dicairkan dikarenakan telah diblokir, sesuai dengan informasi yang disampaikan oleh petugas Bank BNI Cab.Sangeti bahwa rekening tersebut telah di blokir Tergugat I dan dananya telah dijadikan untuk pembayaran cicilan hutang Penggugat tanpa diinformasikan dan/atau tanpa sepengetahuan terlebih dahulu Penggugat;

11. Bahwa dengan adanya pemblokiran rekening pribadi Penggugat tersebut, maka Penggugat dan Kuasa Hukumnya secara langsung menyampaikan kepada Tergugat I terkait dengan permasalahan penyelesaian pinjaman Penggugat kepada Tergugat I, yang kemudian Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat melalui Kuasa Hukumnya agar kesepakatan tersebut dibuat secara tertulis dan ditujukan kepada Tergugat II (dhi. PT.Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.,*Region dan Recovery*Kantor Wilayah Palembang, yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 142, 20 Ilir D.J Kecamatan Ilir Timur I Kota Palembang;

12. Bahwa selanjutnya, tanggal 21 Oktober 2020, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan surat kepada Tergugat II yang pada pokoknya adalah perihal Permohonan Penyelesaian Pinjaman dan Buka Blokir Atas Nama Mulyadi sesuai dengan Surat Nomor 704/AM-Per/X/2020 (BuktiP-4);

13. Bahwa sebagaimana dalil dalam Gugatan *aquo* butir 9 (sembilan) di atas, sudah terdapat kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I terkait penyelesaian hutang Penggugat, namun Tergugat I dan Tergugat II mengabaikan kesepakatan tersebut dan tetap melaksanakan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II kepada Tergugat III;

Bahwa dengan adanya kesepakatan tersebut, apabila akan dilaksanakan lelang atas Hak Tanggungan milik Penggugat, seharusnya juga berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan (dhi Tergugat



1), hal ini sesuai dengan Pasal 20 ayat (2), (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang mengatur tentang Eksekusi Hak Tanggungan, menyatakan:

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

(3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1(satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit dikitnya dalam (2) dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan /atau media massa setempat,serta tidak ada pihak yang menyatakan keberata;

(4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, lelang hak tanggungan atas obyek Gugatan aquo adalah Batal demi hukum;

14. Bahwa sekitar bulan Oktober 2020, Tergugat I menyampaikan bahwa salah satu jaminan milik Penggugat dengan SHM Nomor 5/ Rantau Majo Atas Nama Muliadi yang terletak di dusun Rantau Majo, Kecamatan Sakernan Kabupaten Muaro Jambi seluas 33.935 m² telah dilelang melalui Tergugat III dan sebagai pemenang lelang adalah Tergugat IV;

15. Bahwa pada sekitar bulan Oktober 2020, Tergugat I dan Tergugat IV mendatangi pondok Penggugat yang berada pada areal kebun sawit milik Penggugat, dan menyampaikan bahwa salah satu jaminan fasilitas kredit telah terjual melalui Tergugat III dan pemenang lelang adalah Tergugat IV, namun Tergugat I dan Tergugat IV tidak dapat memperlihatkan bukti-bukti dan/atau dokumen yang menunjukkan adanya pelaksanaan lelang dan bahwa Tergugat IV adalah pemenang lelang hingga gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jambi;

16. Bahwa informasi yang disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat IV tersebut tanpa memperlihatkan dokument terkait lelang SHM Nomor 5/Rantau Majo (grosse risalah lelang, dll), maka Penggugat dan didampingi Kuasa Hukumnya melakukan pertemuan dengan Tergugat I yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

16.1 Bahwa Penggugat meminta dan/atau mempertanyakan bukti-bukti surat peringatan atas salah satu jaminan yang telah di lelang;



16.2 Bawa Penggugat meminta informasi dokumen-dokumen terkait yang harus diketahui dan/atau diserahkan kepada Penggugat;

Bahwa atas permohonan yang dimohonkan/disampaikan oleh Pengugat tersebut ternyata Tergugat I tidak bersedia memberikan informasi/memperlihatkan bukti-bukti teguran dan dokument terkait proses lelang kepada Penggugat yang seharusnya menjadi hak Penggugat yang juga sebagai salah satu tahapan untuk proses lelang jaminan Hak Tanggungan;

Bahwa atas jawaban Tergugat I tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya meminta untuk berkomunikasi langsung kepada Tergugat II yang mana komunikasi dan/atau pembicaraan antara Kuasa Hukum Penggugat dan Tergugat II tersebut disaksikan/didengar bersama oleh Tergugat I dengan maksud untuk meminta penjelasan dan atau informasi terkait dokumen proses lelang yang secara khusus meminta bukti surat-surat teguran yang telah disampaikan kepada Penggugat yang seharusnya Pengugat memiliki/mengetahui dan suatu kewajiban pihak Tergugat I, Tergugat II menyampaikan ke Penggugat;

Bahwa atas komunikasi melalui *handphone* antara Penggugat dengan Tergugat II tersebut, maka Tergugat I bersedia memperlihatkan hanya bukti-bukti surat teguran yang menurut Tergugat I telah disampaikan kepada Penggugat, namun Fakta hukum hingga Gugatan perkara *aquo* ini di daftarkan, Penggugat tidak pernah menerima Surat Teguran apapun serta dokumen resmi terkait Pemenang Lelang dari Tergugat I maupun Tergugat II;

17. Bahwa dengan dilakukannya lelang atas salah satu obyek agunan Penggugat kepada Tergugat I (dhi. Bank BNI Cabang Jambi), yang dimohonkan oleh Tergugat II (dhi. Bank BNI Recovery Regional Kantor Wilayah Palembang) melalui Tergugat III (KPKNL Jambi) dan telah dimenangkan oleh Tergugat IV (dhi. Agus Wibowo) hingga Gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Jambi, Penggugat hanya menerima surat Pemberitahuan Pengurangan Hutang setelah laku salah satu (BuktiP-5); Dan terkait dengan dokumen proses lelang atas jaminan tersebut Penggugat tidak mengetahui/menerima dokumen apapun dan termasuk surat teguran dan atau pemberitahuan akan dilaksanakan lelang tersebut dan atau setidaknya-pengumuman di media massa;

Bahwa dengan demikian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara Bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terkait lelang atas sawit SHM Nomor 5/Rantau Majo a.n Mulyadi (dhi Penggugat) yang terletak di Dusun Rantau Majo, Kecamatan Sakernan, Kabupaten Muaro Jambi seluas 33.935 m²., secara sepihak dan melawan hukum serta tanpa



sepengetahuan Penggugat. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pasal 51 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2010 disebutkan bahwa: "Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang di lakukan oleh Penjual";

Bahwa dalam hal ini Tergugat II telah melakukan Perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dengan cara tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Undang-Undang/Peraturan Menteri Keuangan sebagaimana dimaksud diatas selaku Penjual/Pemohon Lelang;

Bahwa Tergugat II telah mengajukan permohonan lelang secara sepihak tanpa sepengetahuan Penggugat dengan demikian proses lelang Hak Tanggungan adalah cacat hukum sehingga lelang dalam perkara a quo adalah Batal demi hukum;

- 18.** Bahwa sebagai bukti proses lelang yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah dengan cara melakukan pemberitahuan terlebih dahulu terkait dengan akan adanya lelang hak tanggungan atas beberapa agunan milik Penggugat lainnya. yang akan dilaksanakan pada hari Jumat, 27 Nopember 2020, Pukul 08.00 Wib; Tergugat II telah mengirimkan surat kepada Penggugat perihal: Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang Ulang dengan nomor RMV3/3.3/3373 terlebih dahulu mengirimkan surat pemberitahuan sebelum pelaksanaan lelang yaitu tanggal 18 Nopember 2020 dan surat tersebut telah diterima secara patut oleh Penggugat (Bukti P-6);

Dengan diterimanya surat sebagaimana dimaksud di atas oleh Penggugat membuktikan bahwa prosedur pelaksanaan tahapan lelang telah sesuai; hal ini sangat bertolak belakang dengan pelaksanaan lelang atas obyek SHM Nomor 5 Rantau Majo atas nama Penggugat, hal ini membuat Penggugat telah mengalami kerugian pada saat proses pelaksanaan lelang hak tanggungan yang telah dilakukan Tergugat II dan Tergugat III, dan sekaligus membuktikan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam pelaksanaan lelang atas Jaminan SHM Nomor 5/Rantau Majo Atas Nama Muliadi yang terletak di Dusun Rantau Majo Kecamatan Sakernan Kabupaten Muaro Jambi seluas 33.935 m² adalah cacat hukum, dan perbuatan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

- 19.** Bahwa dalam proses lelang, yang seharusnya dilakukan Tergugat III, selain mengeluarkan surat penetapan lelang, juga wajib menerbitkan Surat Pemberitahuan kepada Debitur Pemilik Obyek Lelang, namun faktanya Penggugat tidak pernah menerima surat pemberitahuan tersebut dari Tergugat III. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor



27/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pada pasal 1 ayat 1 menyebutkan:

"Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang di dahului dengan Pengumuman Lelang";

Bahwa Tindakan Tergugat II dan Tergugat III yang tidak melakukan pemberitahuan terkait lelang Hak Tanggungan milik Pengugat secara patut kepada Pengugat adalah merupakan Perbuatan melawan hukum;

20. Bahwa berdasarkan Surat Nomor JBI/08/10006/R Tertanggal 21 Maret 2018 perihal Persetujuan Fasilitas Kredit, pada halaman 4 point 2.12, penilaian appraisal oleh Tergugat I atas Sertifikat Nomor 5/Rantau Majo Atas Nama Mulyadi yang terletak di Dusun Rantau Majo Kecamatan Sakernan Kabupaten Muaro Jambi seluas 33.935 m² adalah sebesar Rp229.061.250,00 (dua ratus dua puluh sembilan juta enam puluh satu ribu dua ratus lima puluh Rupiah) yang kemudian diikat dengan Hak Tanggungan Rp229.000.000,00 (dua ratus dua puluh sembilan juta Rupiah) (Bukti P-7);

Berdasarkan Pasal 45 huruf B PMK 27/2016 mengatur:

"bahwa hanya lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dengan nilai limit lebih besar dari Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) harus ditetapkan oleh penilai independent, sedangkan nilai limit di bawah nilai tersebut dapat ditetapkan oleh Penaksir Internal Bank;

21. Bahwa pada kenyataannya dan sesuai dengan fakta hukum bahwa lelang nilai atas Hak Tanggungan Penggugat tersebut adalah sebesar Rp138.000.000,00 (seratus tiga puluh delapan juta Rupiah) dimana nilai lelang tersebut yang ditetapkan oleh Tergugat I adalah sangat tidak wajar jika dibandingkan dengan pada saat penilaian Appraisal sebesar Rp229.000.000,00 (dua ratus dua puluh sembilan juta Rupiah);

Bahwa dalam hal ini Tergugat II selaku penjual obyek lelang menetapkan harga atas obyek lelang tersebut adalah sangat tidak wajar dan tidak sesuai dengan harga layak pada umumnya, yang jauh lebih murah/dibawah harga normal, sehingga mengakibatkan kerugian kepada Penggugat selaku pemilik obyek dalam perkara aquo;

Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pada pasal 1,

- Butir 22 berbunyi: pembeli adalah Orang atau Badan Usaha yang mengajukan penawaran tinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang;
- Butir 29 berbunyi: harga lelang adalah harga penawaran tertinggi yang di ajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang



oleh pejabat lelang;

Dengan demikian Penggugat cukup beralasan meminta ganti rugi kepada Tergugat I dan Tergugat II atas penetapan harga yang sangat tidak wajar dan jauh dari harga layak sebesar Rp91.000.000,00 (sembilan puluh satu juta rupiah);

Lebih lanjut, Pasal 17 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang disebutkan bahwa:

(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:

- keabsahan kepemilikan barang;
- keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- penyerahan;
- penetapan nilai limit;

(2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/ tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang undangan dibidang lelang oleh penjual;

(3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat 1;

Bahwa dengan demikian tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat IV adalah hasil lelang yang nilai lelangnya tidak wajar dan jauh dari nilai layak pada umumnya dan sangat terkesan dipaksakan. Proses lelang dan penentuan nilai obyek lelang yang berpotensi menguntungkan Tergugat IV sebagai pemenang lelang dengan cara tidak beretiket baik/tidak sesuai dengan prosedur dengan demikian perbuatan tersebut adalah merupakan Perbuatan melawan hukum;

22. Bahwa dengan tidak adanya bukti bahwa obyek lelang telah laku di lelang dan Tergugat IV hanya sebatas pengakuan tanpa didasari bukti bukti maka bahwa jaminan lelang tersebut sudah berpindah tangan ke pihak lain maka Penggugat tetap melakukan kegiatan di atas kebun sawit tersebut dan termasuk melakukan panen sawit, yang mana hasil kebun sawit tersebut adalah merupakan sumber satu satunya mata pencaharian Penggugat;

23. Bahwa selanjutnya, Penggugat yang telah melakukan Panen di atas lahan milik Penggugat yang sehari harinya merupakan sumber penghasilan Penggugat dan keluarga, maka Tergugat IV yang mengaku sebagai pemenang lelang bernama Agus Wibowo dan juga mengakui sebagai anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia (POLRI) melaporkan Penggugat di Polsek Sakernan dengan tuduhan Pencurian sebagaimana dimaksud dalam pasal 363 KUHPid berdasarkan Surat Panggilan dengan



Nomor Laporan SPGL/19X/RES 1.8/2020 yang hingga saat ini masih dalam proses penyidikan (Bukti P-8);

24. Bahwa dengan adanya laporan Tergugat IV sebagaimana dimaksud di atas, sejak itu pula Tergugat IV menguasai dan telah melarang Pengugat untuk melakukan panen di atas kebun sawit milik Penggugat yang diduga telah di lelang namun hingga gugatan ini di daftarkan Tergugat III tidak pernah memperlihatkan bukti sebagai pemenang lelang, namun justru sebaliknya setelah dilaporkan Penggugat di polsek Sakernan dengan tuduhan Pencurian maka sejak itu juga Tergugat III menguasai lahan dan hasil sawit dengan rincian sebagai berikut:

- Tanggal 7 Nopember 2020 Melakukan Panen dan telah di Jual oleh Tergugat IV;
- Tanggal 8 Nopember 2020 Melakukan Panen dan telah di Jual oleh Tergugat IV;
- Tanggal 10 Nopember 2020 Melakukan Panen dan telah di Jual oleh Tergugat IV;
- Tanggal 20 Nopember 2020 Melakukan Panen dan telah di Jual oleh Tergugat Iii;

yang keseluruhannya seberat 10 ton @ 1.500.000 sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah), hal demikian adalah merupakan Perbuatan melawan hukum;

25. Bahwa dengan sejak dilaporkannya Penggugat ke pihak Kepolisian serta Tergugat IV menguasai hasil kebun sawit tersebut, Penggugat telah melakukan teguran terhadap Tergugat IV namun Tergugat IV tidak mengindahkannya hingga gugatan aquo di daftarkan (Bukti P-9);

26. Bahwa dengan dilakukannya lelang Hak Tangungan atas SHM Nomor 5/Rantau Majo Atas Nama Mulyadi yang terletak di Dusun Rantau Majo, Kecamatan Sakernan, Kabupaten Muaro Jambi seluas 33.935 m2 tanpa pemberitahuan dan sepengetahuan Penggugat yang mengakibatkan kerugian yang sangat besar terhadap Penggugat baik secara materil maupun immaterial dengan demikian perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah merupakan Perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengantikan kerugian tersebut";

27. Bahwa adapun kerugian yang di alami oleh Penggugat adalah sebesar Rp2.015.000.000,00 (dua milyar lima belas juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:



Materiil:

a) Selisih harga lelang dengan harga wajar objek perkara

- Harga Appraisal Hak Tanggungan Objek Perkara : Rp229.000.000,00
- Harga lelang Objek Perkara : Rp138.000.000,00

Jumlah Selisih Harga : Rp91.000.000,00

b) Hasil panen kebun sawit yang telah di jual Tergugat IV dengan melakukan panen pada tanggal 7, tanggal 8, tanggal 10 dan tanggal 20 Nopember 2020 seberat 10 ton @ 1.500.000,00 sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah);

Dengan demikian total nilai kerugian Materiil Penggugat adalah Rp106.000.000,00 (serratus enam juta rupiah);

Immateriil

- Hilangnya kepercayaan masyarakat desa terhadap Penggugat akibat perilaku Tergugat IV yang melakukan panen/menguasai dan melaporkan Penggugat dengan tuduhan Pencurian hal ini telah menimbulkan kerugian secara immateriil dan jika diuangkan adalah sebesar Rp2.000.0000.000,00 (dua milyar Rupiah);

Dengan demikian total nilai kerugian Materiil dan Immateriil yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp2.106.000.000,00 (dua milyar serratus enam juta rupiah);

28. Bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah merupakan Perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immaterial maka demi hukum lelang hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Rantau Majo Atas nama Mulyadi yang terletak di Dusun Rantau Majo Kecamatan Sakernan Kabupaten Muaro Jambi Seluas 33.935 m² haruslah dinyatakan Batal demi hukum karena pelaksanaan proses lelang tidak berdasar secara hukum;

29. Bahwa oleh karena Objek Jaminan yang dilelang adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Rantau Majo, maka segala sesuatu hal yang berhubungan dengan agunan/jaminan berkaitan dengan Gugatan aquo, yaitu Tergugat IV atau Pihak manapun agar tidak melakukan tindakan hukum apapun di atas lahan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Rantau Majo Atas Nama Penggugat;

30. Bahwa untuk menjamin dipatuhinya putusan ini nanti oleh Tergugat, maka Penggugat mohon agar kepada Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) untuk setiap hari Tergugat lalai memenuhi isi putusan;

Permohonan Putusan serta merta;

Halaman 12 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara hukum, dan tidak akan dapat disangkal kebenarannya oleh Para Tergugat, oleh karena itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jambi agar berkenan memutus bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*);

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum di atas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Yang Mulia, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi agar berkenan menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini, serta selanjutnya memutus perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah merupakan Perbuatan melawan hukum;
3. Membatalkan lelang atas obyek jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Rantau Majo atas nama Mulyadi yang terletak di Dusun Rantau Majo Kecamatan Sakernan Kabupaten Muaro Jambi Seluas 33.935;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV untuk membayar kerugian Materiil maupun Immateriil secara tanggung renteng sebesar Rp2.106.000.000,00 (dua milyar serratus enam juta rupiah); kepada Penggugat sebesar dengan rincian sebagai berikut:

Materiil:

- a) Selisih harga lelang dengan harga wajar objek perkara
 - Harga Appraisal Hak Tanggungan Objek Perkara : Rp229.000.000,00
 - Harga lelang Objek Perkara : Rp138.000.000,00

Jumlah Selisih Harga : Rp 91.000.000

- b) Hasil panen kebun sawit yang telah di jual Tergugat IV dengan melakukan panen pada tanggal 7, tanggal 8, tanggal 10 dan tanggal 20 Nopember 2020 seberat 10 ton @ 1.500.000,- sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah);
Dengan demikian total nilai kerugian Materiil Penggugat adalah Rp106.000.000,00 (serratus enam juta rupiah);

Immateriil:

- Hilangnya kepercayaan masyarakat desa terhadap Penggugat akibat perilaku Tergugat IV yang melakukan panen/menguasai dan melaporkan Penggugat dengan tuduhan Pencurian hal ini telah menimbulkan kerugian secara immateriil dan jika diuangkan adalah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah);

Halaman 13 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB



5. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membuka blokir Rekening Tabungan Pribadi milik Penggugat yang ada di Bank Negara Indonesia Cabang Sangeti Muaro Jambi dengan Nomor Rekening 0699150223 atas nama Pengugat sebesar Rp98.260.274,00 (sembilan puluh delapan juta dua ratus enam puluh ribu dua ratus tujuh puluh empat Rupiah);
6. Memerintahkan kepada Tergugat IV agar tidak melakukan tindakan hukum di atas lahan Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Rantau Majo Atas Nama Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan Negeri Jambi;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) untuk setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan Pengadilan Negeri Jambi atas gugatan ini, apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan (*verset*), Banding atau Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan NegeriJambiberpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I, II semula Tergugat I, II telah memberikan jawaban tanggal 31 Maret 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Gugatan *Obscure Libellum*:

- Bahwa Penggugat mendalihkan Tergugat I & Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tercantum dalam angka 26 Gugatan *a quo* yang berbunyi:
- "Bahwa dengan dilakukannya lelang Hak Tanggungan atas SHM No. 5/Rantau Majo atas nama Mulyadi yang terletak di Dusun Rantau Majo, Kecamatan Sakernan Kabupaten Muaro Jambi seluas 33.935 m² tanpa pemberitahuan dan sepengetahuan Penggugat yang mengakibatkan kerugian yang sangat besar terhadap Penggugat baik secara materil maupun immateril dengan demikian perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah merupakan Perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdata";
- Bahwa ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan

Halaman 14 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB



Tanah (selanjutnya disebut "UU Hak Tanggungan") secara utuh berbunyi sebagai berikut:

"(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

(3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

(4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum;

(5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan";

- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat dan UU Hak Tanggungan tersebut di atas, gugatan Penggugat terhadap Tergugat I & Tergugat II atas Perbuatan Melawan Hukum tersebut secara nyata adalah tidak jelas, tidak cermat, dan tidak tepat;
- Bahwa dalam gugatan *a quo*, dasarpetitum gugatan *a quo* Penggugat sama sekali tidak menyebutkan terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I & Tergugat II;
- Bahwa gugatan ini juga tidak tepat karena Tergugat I & Tergugat II secara nyata tidak melanggar ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan karena eksekusi

Halaman 15 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB



- objek Hak Tanggungan atas objek gugatan ini dilakukan dengan penjualan melalui pelelangan umum menurut Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan;
- Bahwa bagaimana mungkin Penggugat dapat menyimpulkan Tergugat I & Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sementara Penggugat sendiri tidak dapat memahami dan membedakan dua jenis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan, serta menerjemahkan keadaan faktual ke dalam ketentuan tersebut sebagai dasar hukum (*legal standing*);
 - Bahwa sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 149 Ayat (1) RBG dan sejalan dengan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582 K/SIP/1973 yang berbunyi:
 - "Karena petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat substansial *fundamentum petendi* ini, gugatan Penggugat secara nyata adalah *obscure libel*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat I & Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo*, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I & Tergugat II;
2. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I & Tergugat II melalui PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi dimulai sejak Penggugat mengajukan surat permohonan fasilitas kredit investasi – *refinancing* kebun kelapa sawit di Desa Rantau Majo dan desa Pulau Raman pada tanggal 09 Maret 2018;
3. Bahwa atas permohonan Penggugat sebagaimana tersebut di atas dan berdasarkan kemampuan serta kesediaan Penggugat untuk mengembalikan pinjaman, maka permohonan pinjaman tersebut disetujui oleh Tergugat I sehingga Tergugat I dan Penggugat sepakat untuk mengikatkan diri dalam hubungan hukum keperdataan yang dituangkan ke dalam Perjanjian Kredit (selanjutnya disebut "PK") No. 0231/JBI/PK-KI/2018 tanggal 21 Maret 2018 dan PK Nomor : Nomor : 0470/JBI/PK-KI/2018 tanggal 31 Mei 2018;
4. Bahwa sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut "KUHPerdata") yang berbunyi sebagai berikut:
"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:
 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. Kecakapan untuk membuat perikatan;
 3. Suatu hal tertentu;

Halaman 16 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB



4. Suatu sebab yang halal.”
5. Bahwa sebelum PK ditandatangani, kepada Penggugat telah disampaikan mengenai klausul-klausul yang diatur di dalam PK, dengan di parafnya setiap halaman PK, Penggugat telah mengetahui, memahami dan menyetujui syarat-syarat dan ketentuan PK;
6. Bahwa menurut Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi:
“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;
7. Bahwa penandatanganan PK tersebut telah sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana dimaksud dalam ketentuan tersebut di atas dan tetap memperhatikan ketentuan-ketentuan lain yang relevan;
8. Bahwa penandatanganan PK tersebut telah dilakukan secara sadar dan tanpa paksaan oleh Penggugat dan Tergugat I sehingga hubungan hukum yang terjadi di antara Para Pihak tersebut adalah sah, berharga, serta mempunyai nilai pembuktian berdasarkan hukum;
9. Bahwa PK No. 0231/JBI/PK-KI/2018 tanggal 21 Maret 2018 diatur antara lain hal-hal sebagai berikut :
 - Maksimum kredit : Rp1.750.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
 - Tujuan kredit : *refinancing* kebun kelapa sawit seluas 37,94 ha;
 - Bentuk kredit : kredit investasi;
 - Jangka waktu : 84 bulan terhitung sejak tanggal 21 Maret 2018 sampai dengan tanggal 20 Maret 2025;
10. Bahwa dalam PK No. 0470/JBI/PK-KI/2018 tanggal 31 Mei 2018 diatur antara lain hal-hal sebagai berikut:
 - Maksimum kredit : Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
 - Tujuan kredit : *refinancing* kebun kelapa sawit seluas 31,83 ha;
 - Bentuk kredit : kredit investasi;
 - Jangka waktu : 84 bulan terhitung sejak tanggal 31 Mei 2018 sampai dengan tanggal 30 Mei 2025;
11. Bahwa untuk menjadi jaminan bagi pelunasan seluruh hutang Penggugat yang timbul karena Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud pada angka 3 di atas, Penggugat telah menyerahkan jaminan kredit kepada Tergugat I berupa:
 - Dalam PK Nomor 0231/JBI/PK-KI/2018 tanggal 21 Maret 2018, jaminan kredit Penggugat sebagai berikut:



- a. SHM Nomor 05/Rantau Majo tanggal 08-09-2014 an. Mulyadi, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1026 tanggal 30-05-2018;
 - b. SHM Nomor 60/Pulau Raman tanggal 20-03-2017 an. Jalina, dan telah diikat Hal Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 591/HT/2018 tanggal 16-07-2018;
 - c. SHM Nomor 61/Pulau Raman tanggal 20-03-2014 an. Jalina, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 592/HT/2018 tanggal 16-07-2018;
 - d. SHM Nomor 62/Pulau Raman tanggal 20-03-2014 an. Jalina dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 593/HT/2018 tanggal 16-07-2018;
 - e. SHM Nomor 63/Pulau Raman tanggal 20-03-2014 an. Jalina, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 594/HT/2018 tanggal 16-07-2018;
 - f. SHM Nomor 04/Rantau Majo tanggal 08-09-2014 an. Mulyadi, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1025 tanggal 30 Mei 2018;
- Dalam PK Nomor 0470/JBI/PK-KI/2018 tanggal 31 Mei 2018, jaminan kredit Penggugat sebagai berikut:
- a. SHM Nomor 00020 tanggal 17-05-2018 an. Mulyadi, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1263 tanggal 19-07-2018;
 - b. SHM Nomor 00006 tanggal 16-05-2018 an. Mulyadi, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1417/2018 tanggal 07-08-2018;
 - c. SHM Nomor 02460 tanggal 23-05-2018 an. Jalina, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1261/2018 tanggal 19-07-2018;
- 12.** Bahwa pengikatan Hak Tanggungan terhadap jaminan yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Untuk selanjutnya disebut "UUHT") yaitu sebagai berikut:
- a. Pasal 1 angka 1 yang berbunyi sebagai berikut:
"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar



Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

b. Pasal 10 angka 2 yang berbunyi sebagai berikut:

“Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

13. Bahwa dalam perjalanan perjanjian kredit tersebut, Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I sehingga fasilitas kredit yang diterima Penggugat tersebut beralih dalam kategori macet sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 perihal Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dalam Lampiran I yang menyebutkan kriteria kemampuan membayar dilihat dari ketepatan pembayaran pokok dan bunga yang terbagi menjadi sebagai berikut:

a. Lancar, yaitu pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit;

b. Dalam Perhatian Khusus, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari dan jarang mengalami cerukan;

c. Kurang Lancar, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 120 (seratus dua puluh) hari dan terdapat cerukan yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas;

d. Diragukan, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 120 (seratus dua puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari dan terjadi cerukan yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas;

e. Macet, yaitu terdapat tunggakan pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari;

14. Bahwa Tergugat I & Tergugat II merasa perlu menjelaskan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, berdasarkan data yang tercatat pada Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan (“SLIK OJK”) dengan No. Laporan 1255810/IDEB/0101009/2021 tanggal 6 April 2021, tercatat bahwa kualitas kredit Penggugat dalam kategori macet dengan jumlah hari tunggakan



yaitu 401 hari atas PK No. 0231/JBI/PK-KI/2018 tanggal 21 Maret 2018 dan kategori macet dengan jumlah hari tunggakan yaitu 493 hari atas PK No. 0470/JBI/PK-KI/2018 tanggal 31 Mei 2018;

- 15.** Bahwa Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi:
“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menerapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;
- 16.** Bahwa sebagaimana telah diatur dalam PK No. 0231/JBI/PK-KI/2018 tanggal 21 Maret 2018 dan PK Nomor : Nomor : 0470/JBI/PK-KI/2018 tanggal 31 Mei 2018 yaitu pada angka 22 dan 25 yang berbunyi sebagai berikut:
- pasal 22 ayat 1 : Kejadian cidera janji (wanprestasi) timbul apabila terjadi antara lain Penerima Kredit tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini;
 - Pasal 25 ayat 2 huruf g : Dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian kredit Bank berwenang melakukan antara lain mengeksekusi dan melaksanakan hak-hak Bank atas agunan, termasuk akan tetapi tidak terbatas untuk mengumumkan nama Penerima Kredit berikut agunannya, apabila menurut Bank, Penerima Kredit tidak dapat melaksanakan pembayaran hutangnya;
- 17.** Bahwa dengan adanya fakta hukum berupa kelalaian Penggugat dalam memenuhi kewajibannya pada Tergugat I sebagaimana disebutkan pada angka 14 dan memperhatikan ketentuan pada angka 15 dan 16 di atas, maka Penggugat secara nyata telah wanprestasi kepada Tergugat I atas kewajibannya melakukan pembayaran kembali kepada Tergugat I berdasarkan PK No. 0231/JBI/PK-KI/2018 tanggal 21 Maret 2018 dan PK Nomor : Nomor : 0470/JBI/PK-KI/2018 tanggal 31 Mei 2018;
- 18.** Bahwa mengingat fasilitas kredit Penggugat telah masuk dalam kategori Macet dan wanprestasi yang dilakukan Penggugat tersebut, maka Tergugat II dengan itikad baik mengingatkan Penggugat dengan menyampaikan teguran tunggakan kredit secara berturut-turut melalui surat-surat sebagai berikut:
- a.** Surat Nomor RMV3/3.3/458A tanggal 02 Mei 2019 perihal Somasi Ke-1;
 - b.** Surat Nomor RMV3/3.3/468B tanggal 10 Juni 2019 perihal Somasi Ke-2
 - c.** Surat Nomor RMV3/3.3/580A tanggal 02 Juli 2019 perihal Somasi Ke-3;
- 19.** Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana diuraikan di atas, secara nyata dapat dibuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah kreditur



preferen yang beritikad baik dan benar (*te goeder trouw*) yang wajib mendapat perlindungan hukum;

20. Bahwa sampai dengan saat ini Penerima Kredit tidak mampu dan tidak beritikad baik untuk melakukan kewajiban sebagaimana diatur dalam PK Nomor 0231/JBI/PK-KI/2018 tanggal 21 Maret 2018 dan PK Nomor : Nomor : 0470/JBI/PK-KI/2018 tanggal 31 Mei 2018, sehingga Tergugat I & Tergugat II mengajukan permohonan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum (dhi. melalui KPKNL / Tergugat III) atas jaminan kredit milik Penggugat dengan berdasarkan pada ketentuan sebagaimana diatur dalam dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai berikut:

a. Pasal 6 berbunyi sebagai berikut:

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

b. Pasal 14 berbunyi sebagai berikut:

“Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sehingga Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”;

c. Pasal 20 ayat 1 berbunyi sebagai berikut:

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”;

d. Pasal 6 huruf e PMK Nomor 27 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

“Lelang eksekusi diantaranya terdiri dari, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)”;

21. Bahwa sesuai dengan pasal 6 UUHT jo pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan

Halaman 21 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB



kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (ex lege) kepada pemegang hak tanggungan untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji. Dengan demikian undang-undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun;

22. Bahwa sehubungan dengan pelaksanaan lelang terhadap objek agunan milik Penggugat, Tergugat II telah menyampaikan pemberitahuan kepada Penggugat melalui surat-surat sebagai berikut:

- a. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor RMV3/3/735A tanggal 1 September 2020 perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang tanggal 30 September 2020;
- b. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. 03 September 2019 perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang tanggal 04 Oktober 2019;
- c. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor RMV3/3/1186A tanggal 14 November 2019 perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang tanggal 22 November 2019;
- d. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor RMV3/3/1491 tanggal 18 November 2019 perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang Ulang tanggal 27 November 2020;

23. Bahwa objek lelang yang merupakan agunan atau jaminan milik Penggugat pada Tergugat I dalam hal ini termasuk ke dalam objek perkara a *quot* telah laku terjual dimana pembelinya adalah Tergugat IV dengan rincian sebagai berikut:

- a. Sebidang tanah dengan SHM No. 0020/Pulau Ramanan. Mulyadi (Penggugat) telah laku terjual pada lelang tanggal 27 November 2020 dengan harga pembelian sebesar Rp122.100.000,00 (seratus dua puluh dua juta seratus ribu rupiah) sebagaimana tertera dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 908/13/2020 tanggal 16 Desember 2020;
- b. Sebidang tanah dengan SHM No. 05/Rantau Majo an. Mulyadi (Penggugat) telah laku terjual pada lelang tanggal 30 September 2020 dengan harga pembelian sebesar Rp138.000.000,00 (seratus tiga puluh delapan juta rupiah) sebagaimana tertera dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 723/13/2020 tanggal 19 Oktober 2020;



24. Bahwa Penggugat pada angka 10 dalam Gugatan *a quo*, pada intinya mendalilkan bahwa rekening Penggugat telah diblokir oleh Tergugat I dan dananya telah dijadikan untuk pembayaran cicilan hutang Penggugat tanpa diinformasikan dan/atau tanpa sepengetahuan terlebih dahulu kepada Penggugat;
25. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II merasa perlu membantu Penggugat untuk mengingat kembali salah satu ketentuan yang diatur dalam PK No. 0231/JBI/PK-KI/2018 tanggal 21 Maret 2018 dan PK Nomor : Nomor : 0470/JBI/PK-KI/2018 tanggal 31 Mei 2018 yaitu pasal 15 yang mengatur mengenai kuasa Bank atas rekening Penerima Kredit yang berbunyi sebagai berikut :
"Untuk memenuhi kewajibannya kepada Bank dengan ini Penerima Kredit memberi kuasa kepada Bank, kuasa mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian Kredit ini yang tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang ditentukan oleh Pasal 1813, Pasal 1814 dan pasal 1816 KUH Perdata, untuk sewaktu-waktu tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penerima Kredit, membebani dan/atau mendebet Rekening Giro dan/atau Rekening Pinjaman dan atau Rekening lain Penerima Kredit yang ada pada Bank (Tergugat I), untuk pembayaran Hutang Pokok, Bunga Kredit, Bunga Tunggal, denda kelebihan penarikan, premi asuransi, biaya-biaya pengikatan barang agunan dan biaya lainnya yang timbul karena dan untuk pelaksanaan Perjanjian Kredit ini;
26. Bahwa memperhatikan ketentuan yang telah diatur dalam PK sebagaimana disebutkan pada angka 25 di atas, maka tindakan Tergugat I yang melakukan pendebitan rekening milik Penggugat untuk pembayaran hutangnya pada Tergugat I telah sesuai dengan kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani oleh Penggugat;
27. Bahwa Penggugat pada angka 16 sd. 18 dalam Gugatan *a quo*, pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat tidak pernah menerima Surat Teguran dan atau pemberitahuan akan dilaksanakan lelang dan atau setidaknya pengumuman di media massa sehingga menurut Penggugat pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I & Tergugat II terhadap jaminan milik Penggugat adalah cacat hukum dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
28. Bahwa terhadap dalil Penggugat sebagaimana dimaksud pada angka 27 di atas, Tergugat I & Tergugat II perlu sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengenai fakta hukum yang sebenarnya yaitu Tergugat II dengan itikad baik telah menyampaikan



surat teguran dan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang sebagaimana telah dijelaskan pada angka 18 dan angka 22 sebagaimana dijelaskan dalam jawaban Tergugat I & Tergugat II di atas;

29. Bahwa terkait pelaksanaan lelang Tergugat II telah melakukan pengumuman lelang sesuai sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai berikut:
 - a. Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 1 September 2020;
 - b. Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 16 September 2020 melalui surat kabar harian Tribun Jambi;
 - c. Melakukan pengumuman lelang dengan pemasangan spanduk pada objek lelang dhi. Jaminan milik Penggugat;
30. Bahwa berdasarkan uraian di atas, menunjukkan Penggugat secara nyata telah mendalilkan hal-hal yang mengada-ada dalam Gugatan *a quo* tanpa disertai dengan dasar hukum (*legal standing*) dan fakta hukum yang sebenarnya, sehingga memperlihatkan dengan jelas bahwa Penggugat merupakan Pihak yang tidak beritikad baik (*te kwader trouw*) kepada Tergugat I & Tergugat II sehingga memperjelas bahwa gugatan *a quo* sudah selayaknya untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
31. Bahwa dikarenakan dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya secara nyata tidak berdasarkan pada fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Tergugat I & Tergugat II merasa dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat untuk selanjutnya tidak perlu ditanggapi dan dilakukan pemeriksaan lebih lanjut oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

B. Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat I & Tergugat II dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Balik terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak lagi melakukan pembayaran atas kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi sampai dengan saat ini, maka telah jelas Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi;
4. Bahwa sampai dengan Bulan Maret 2021, jika diperinci total kewajiban



yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp2.661.878.484,00 (dua milyar enam ratus enam puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh empat rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- a. Berdasarkan rekening pinjaman an. Mulyadi dengan nomor rekening 71657308-2

Hutang Pokok	Rp595.247.930,-
Tunggakan Bunga	Rp171.949.829,-
Tunggakan Biaya	Rp 345.000,-
Tunggakan Denda	Rp 37.006.958,-
Total Outstanding	Rp 804.549.717,-

- b. Berdasarkan rekening pinjaman an. Mulyadi dengan nomor rekening 69575355-4

Hutang Pokok	Rp 1.316.030.715,-
Tunggakan Bunga	Rp 432.614.962,-
Tunggakan Biaya	Rp 25.875.992,-
Tunggakan Denda	Rp 82.807.098,-
Total Outstanding	Rp 1.857.328.767,-

yang akan terus bertambah setiap bulannya apabila Tergugat Rekonvensi tidak melakukan pembayaran atau pelunasan terhadap hutang tersebut;

5. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah wanprestasi dan menggugat Penggugat Rekonvensi di Pengadilan Negeri Jambi, sudah sangat jelas bahwa Tergugat Rekonvensi tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa sebagai akibat digugatnya Penggugat Rekonvensi oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan imateriil. Nama baik Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar, hubungan dengan mitra usahanya menjadi terganggu, dan disamping itu Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya, dan pikiran;

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka kami mohon dengan hormat dan kiranya cukup beralasan demi hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I & Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara



1. Menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat I & Tergugat II sebagai pihak yang beritikad baik (*te goeder trouw*) dalam hubungan hukum dengan Penggugat;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang beritikad buruk (*te kwader trouw*) dalam hubungan hukum dengan Tergugat I & Tergugat II;
4. Menyatakan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah terhadap objek perkara *a quo* adalah sah, berharga dan demi hukum tidak dapat dibatalkan;
5. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo* kepada Penggugat;

B. Dalam Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah wanprestasi;
3. Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk melakukan pelunasan kewajiban hutangnya kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp2.661.878.484,00 (Dua milyar enam ratus enam puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh empat rupiah) seketika dan sekaligus setelah putusan dibacakan;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil dan imateriil dengan total sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) seketika dan sekaligus setelah putusan dibacakan;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap hari secara tunai jika Tergugat Rekonvensi tidak bersedia/lalai menjalankan Putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika, dan sempurna;
6. Menyatakan atas jaminan Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:
 - Dalam PK Nomor 0231/JBI/PK-KI/2018 tanggal 21 Maret 2018, jaminan kredit Penggugat sebagai berikut:
 - a. SHM Nomor 05/Rantau Majo tanggal 08-09-2014 an. Mulyadi, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1026 tanggal 30-05-2018;
 - b. SHM Nomor 60/Pulau Raman tanggal 20-03-2017 an. Jalina, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 591/HT/2018 tanggal 16-07-2018;



- c. SHM Nomor 61/Pulau Raman tanggal 20-03-2014 an. Jalina, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 592/HT/2018 tanggal 16-07-2018;
 - d. SHM Nomor 62/Pulau Raman tanggal 20-03-2014 an. Jalina dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 593/HT/2018 tanggal 16-07-2018;
 - e. SHM Nomor 63/Pulau Raman tanggal 20-03-2014 an. Jalina, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 594/HT/2018 tanggal 16-07-2018;
 - f. SHM Nomor 04/Rantau Majo tanggal 08-09-2014 an. Mulyadi, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 1025 tanggal 30 Mei 2018;
 - Dalam PK Nomor 0470/JBI/PK-KI/2018 tanggal 31 Mei 2018, jaminan kredit Penggugat sebagai berikut:
 - a. SHM Nomor 00020 tanggal 17-05-2018 an. Mulyadi, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 1263 tanggal 19-07-2018;
 - b. SHM Nomor 00006 tanggal 16-05-2018 an. Mulyadi, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 1417/2018 tanggal 07-08-2018;
 - c. SHM Nomor 02460 tanggal 23-05-2018 an. Jalina, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 1261/2018 tanggal 19-07-2018;
- Agar dilakukan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) untuk kepentingan Penggugat Rekonvensi;
7. Apabila Tergugat Rekonvensi tidak melunasi seluruh sisa pinjaman/kreditnya secara sukarela kepada Penggugat Rekonvensi, maka terhadap jaminan Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:
- Dalam PK Nomor 0231/JBI/PK-KI/2018 tanggal 21 Maret 2018, jaminan kredit Penggugat sebagai berikut:
 - g. SHM Nomor 05/Rantau Majo tanggal 08-09-2014 an. Mulyadi, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1026 tanggal 30-05-2018;
 - h. SHM Nomor 60/Pulau Raman tanggal 20-03-2017 an. Jalina, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 591/HT/2018 tanggal 16-07-2018;
 - i. SHM Nomor 61/Pulau Raman tanggal 20-03-2014 an. Jalina, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 592/HT/2018 tanggal 16-07-2018 ;



- j. SHM Nomor 62/Pulau Raman tanggal 20-03-2014 an. Jalina dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 593/HT/2018 tanggal 16-07-2018;
- k. SHM Nomor 63/Pulau Raman tanggal 20-03-2014 an. Jalina, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 594/HT/2018 tanggal 16-07-2018;
- l. SHM Nomor 04/Rantau Majo tanggal 08-09-2014 an. Mulyadi, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1025 tanggal 30 Mei 2018;
- Dalam PK Nomor 0470/JBI/PK-KI/2018 tanggal 31 Mei 2018, jaminan kredit Penggugat sebagai berikut:
 - d. SHM Nomor 00020 tanggal 17-05-2018 an. Mulyadi, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1263 tanggal 19-07-2018;
 - e. SHM Nomor 00006 tanggal 16-05-2018 an. Mulyadi, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1417/2018 tanggal 07-08-2018;
 - f. SHM Nomor 02460 tanggal 23-05-2018 an. Jalina, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1261/2018 tanggal 19-07-2018;

dapat dilelang dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk pelunasan pembayaran pinjaman/kredit Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;

8. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menguasai atau menempati objek jaminan Tergugat Rekonvensi dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 00020 tanggal 17-05-2018 dan SHM Nomor 05/Rantau Majo tanggal 08-09-2014, untuk segera mengosongkan dan atau menyerahkan objek agunan tersebut. Apabila Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan sebagaimana mestinya maka atas beban biaya Tergugat Rekonvensi sendiri pihak Penggugat Rekonvensi; dengan bantuan pihak yang berwajib dapat melaksanakannya;

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Apabila Pengadilan Negeri Jambi dan atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding III semula Tergugat III telah memberikan jawaban tertanggal 5 April 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya dan Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III;
2. Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel*
 1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang telah melanggar ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 2. Bahwa sebagaimana telah disinggung sebelumnya, pelaksanaan lelang adalah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 dan bukan PMK Nomor 27/PMK.06/2010;
 3. Bahwa dengan demikian, Penggugat menggunakan dasar hukum yang tidak tepat dalam menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang mana hal tersebut tidak dapat dibenarkan;
 4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat khususnya terhadap Tergugat III dalam perkara ini, cukup beralasan jika Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak
 1. Bahwa substansi gugatan Penggugat adalah terkait pelaksanaan lelang yang diajukan oleh PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Palembang (*in casu* Tergugat I) selaku Penjual melalui Tergugat III atas objek berupa sebidang tanah dan bangunan dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 5 atas nama Mulyadi yang terletak di Dusun Rantau Majo, Kecamatan Sakernan, Kabupaten Muaro Jambi;
 2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Juklak Lelang"), telah diatur bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual;
 3. Bahwa pada permohonan lelang *a quo*, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Palembang selaku Penjual

Halaman 29 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB



juga telah melampirkan dokumen berupa Surat Pernyataan tertanggal 14 Juli 2020 yang salah satu isinya menyatakan bahwa Penjual bertanggung jawab sepenuhnya apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang/pelaksanaan lelang, serta akan membebaskan Pejabat Lelang/KPKNL Jambi dari segala tuntutan tersebut;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, Tergugat III memohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK Juklak Lelang dan Surat Pernyataan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Palembang tanggal 14 Juli 2020, konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Tergugat III terkait proses lelang telah beralih kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Palembang- selaku Penjual;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
1. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya khususnya yang ditujukan kepada Tergugat III adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang atas objek jaminan berupa sebidang tanah yang terletak di Dusun Rantau Majo Kecamatan Sakernan Kabupaten Muara Jambi, seluas 33.935 m² dengan alas hak SHM Nomor 5 atas nama Mulyadi;
2. Bahwa Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III;

A. Penetapan dan Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah demi hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum:

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 8 yang pada intinya menyatakan bahwa lelang seharusnya dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2), (3), dan (4) UUHT;
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 8 yang menyatakan pada pelaksanaan lelang merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat dan tidak terdapat pengumuman di media massa;

Halaman 30 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB



3. Bahwa Tergugat III juga menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 19 halaman 9 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat III wajib menerbitkan Surat Pemberitahuan kepada Debitur;
4. Bahwa guna memperkuat bantahan Tergugat III di atas, perlu kiranya Tergugat III uraikan terlebih dahulu bahwa penetapan dan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan, berdasarkan Pasal 13 PMK Juklak Lelang, telah diatur bahwa:

“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”;
6. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang bertempat di KPKNL Jambi pada tanggal 30 September 2020 atas objek jaminan kredit tersebut, dilakukan atas permohonan Saudara Wijaya Kesuma selaku Pemimpin Kelompok PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Palembang sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor RMV3/3.3/2057 tanggal 14 Juli 2020;
7. Bahwa terhadap objek perkara *a quo* dilaksanakan proses lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT bukan lelang dibawah tangan. Sedangkan Pasal 20 ayat (2), (3), dan (4) UUHT adalah digunakan terhadap pelaksanaan lelang dibawah tangan bukan untuk pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT;
8. Bahwa selanjutnya PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Palembang merupakan Kreditur yang sah atas kredit yang diberikan kepada Penggugat selaku Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 0231/JBI/OK-KI/2018 tanggal 21 Maret 2018;
9. Bahwa atas perjanjian kredit sebagaimana disebut pada dalil angka 7 di atas, Penggugat selaku Debitur telah menjaminkan agunan yang salah satu diantaranya merupakan objek perkara *a quo*;
10. Bahwa sebagaimana yang sudah diakui sendiri oleh Penggugat pada gugatannya, menyatakan bahwa Penggugat tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran atas fasilitas kredit yang telah diterimanya;



11. Bahwa atas kredit tersebut, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Palembang selaku Kreditur telah mengeluarkan surat peringatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya namun Debitur tetap tidak menyelesaikan kewajibannya sehingga Kreditur bermaksud menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pelunasannya dari hasil penjualan tersebut;
12. Bahwa guna menerangkan hak atas objek tanah yang dilelang, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Palembang selaku Penjual juga telah melengkapi dokumen berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai berikut yaitu SKPT Nomor 149/2020 tanggal 02 September 2020 yang menerangkan objek berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00005 atas nama Mulyadi yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) oleh PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.;
13. Bahwa sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 24 ayat (1) PMK Juklak Lelang, Kepala KPKNL Jambi telah menerbitkan Surat Nomor S-1012/WKN.04/KNL.01/2020 tanggal 14 Agustus 2020 perihal Penetapan Jadwal Lelang yang menetapkan bahwa lelang atas objek jaminan di atas akan dilaksanakan pada hari Rabu, 30 September 2020;
14. Bahwa Tergugat III tidak memiliki kewajiban untuk memberitahukan kepada Debitur terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo*;
15. Bahwa atas pelaksanaan lelang tersebut, kemudian PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Palembang selaku Penjual telah memberitahukan kepada Debitur melalui surat Nomor: RMV3/3.3/735A tanggal 1 September 2020 hal Pemberitahuan Jadwal Lelang;
16. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut juga telah diumumkan melalui Selebaran/Pengumuman Tempel pada tanggal 16 September 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan Surat Kabar Harian Tribun Jambi tanggal 16 September 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;
17. Bahwa dalam pelaksanaan lelang *a quo*, Pejabat Lelang pada KPKNL Jambi juga telah menerbitkan Risalah Lelang Nomor 723/13/2020 tanggal 30 September 2020;
18. Bahwa karena pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku serta tidak



bertentangan dengan hukum atau peraturan perundang-undangan maka lelang a quo yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan);

19. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah jelas dan nyata bahwa penetapan lelang dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga sudah sepatutnya dianggap sah demi hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*), serta tidak dapat dibatalkan dan telah dengan jelas membuktikan bahwa dalil-dalil Penggugat sebagaimana tercantum didalam angka 1 s.d 3 adalah dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada;

B. Tergugat III menolak dalil yang menyatakan penempatan Tergugat IV hanya sebatas pengakuan tanpa didasari bukti;

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 22 halaman 11 yang pada intinya menyatakan bahwa penempatan Tergugat IV sebagai pemenang lelang hanya sebatas pengakuan tanpa didasari oleh bukti;
2. Bahwa penempatan Tergugat IV sebagai pemenang lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Bahwa Tergugat IV telah melakukan kewajibannya sebagai Pembeli Lelang;
3. Bahwa setelah Penetapan Tergugat IV sebagai Pemenang Lelang maka Pejabat Lelang telah kemudian mencantulkannya didalam Minuta Risalah Lelang;

C. Tergugat III menolak tuntutan putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorrad*) yang diajukan oleh Penggugat;

1. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat pada halaman 14 yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada upaya banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya;
2. Bahwa perlu Tergugat III sampaikan bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil dinyatakan dengan tegas bahwa "setiap kali akan



melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 Sema Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

3. Bahwa dikarenakan tuntutan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo tidak disertai dengan uang jaminan yang senilai dengan objek gugatan a quo, maka sudah seharusnya permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat dimaksud ditolak dan tidak dapat dilaksanakan;

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

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan Tergugat III dikeluarkan sebagai pihak;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat III terkait dengan pelaksanaan lelang objek perkara a quo merupakan lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah dan tidak melawan hukum;
3. Menyatakan menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding IV semula Tergugat IV memberikan jawaban tertanggal 5 April 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

1. Mengenai kewenangan mengadili (kompensi) relatif;

Bahwa gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak, karena sudah seharusnya gugatan aquo di ajukan di Wilayah Hukum di tempat benda tetap itu terletak (vide pasal 118 ayat 3 atau 142 ayat 5 Rbg) dan oleh



karena Objek sengketa tanah SHM Nomor 5/Rantau Majo atas nama Mulyadi terletak di Dusun Rantau Majo Kab. Muaro Jambi, maka yang berhak mengadili terhadap perkara aquo adalah di Pengadilan Negeri Sengeti dan bukan di Pengadilan Negeri Jambi. dengan demikian sudah seharusnya gugatan Penggugat tersebut untuk ditolak;

2. Bahwa gugatan Penggugat kabur (*Obscure Libel*);

Bahwa gugatan Penggugat haruslah ditolak karena dalam gugatan Penggugat yang bertitik tolak pada gugatan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dalam gugatan Penggugat menjelaskan tentang Perjanjian kredit yang telah mengalami wanprestasi sehingga menyebabkan gugatan tersebut sangat tidak jelas terhadap apa yang menjadi dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan aquo;

3. Bahwa gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak, karena Penggugat tidak mengikut sertakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pihak yang telah membalik namakan Sertifikat atas nama Pemenang lelang, dan Notaris sebagai pihak yang telah melakukan perikatan jual beli Pemenang Lelang, dan oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak sudah seharusnya gugatan Penggugat untuk ditolak;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Tergugat IV Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan Sela dengan Amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jambi tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa dalil-dalil dalam eksepsi dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 14 yang menyatakan Jaminan milik Penggugat dengan SHM Nomor 5/Rantau Majo atas nama Mulyadi yang terletak di Dusun Rantau Majo Kecamatan Sekernan Kabupaten Muaro Jambi seluas 33.935 telah di lelang melalui Tergugat III dan pemenang lelangnya adalah Tergugat IV (Agus Wibowo) adalah benar dan dapat Tergugat IV jelaskan sebagai berikut:

Halaman 35 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB



Bahwa Tergugat IV sebagai Pemenang lelang yang diadakan Tergugat I melalui Tergugat III atas objek SHM Nomor 5/Rantau Majo atas nama Mulyadi yang terletak di Dusun Rantau Majo Kecamatan Sekernan Kabupaten Muaro Jambi telah mengikuti prosedur hukum yang benar dan Tergugat IV sebagai Peserta Pemenang lelang telah membayarnya sejumlah uang yaitu : Rp138.000.000,00 (seratus tiga puluh delapan juta rupiah), dan terhadap objek lelang tersebut telah berbalik nama atas nama Tergugat IV, sehingga terhadap objek lelang tersebut secara hukum sah menjadi milik Tergugat IV;

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 15 dan 16 adalah tidak benar yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat IV tidak dapat memperlihatkan bukti-bukti yang menunjukkan adanya pelaksanaan lelang, dan terhadap hal tersebut dapat Tergugat tanggap sebagai berikut:

Bahwa Tergugat IV ikut sebagai peserta lelang karena sebelumnya telah melihat bukti –bukti surat dari peserta lelang, tanpa kelengkapan bukti-bukti tersebut Tergugat tidak mau sebagai peserta lelang, dan lelang tersebut bersifat terbuka untuk umum, sehingga lelang yang di lakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III adalah sah. Dan mengenai bukti-bukti atau dokumen- dokumen tentang pelaksanaan Lelang Tergugat I melalui Tergugat III nanti dapat di perlihatkan di persidangan;

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 23 yang menyatakan Penggugat telah melakukan panen diatas lahan milik Penggugat yang merupakan sumber penghasilan Penggugat adalah tidak benar , yang benar adalah diatas objek lelang SHM No.5/Rantau Majo atas nama Mulyadi telah beralih nama menjadi Agus Wibowo /Tergugat IV selaku pemenang lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat III, dan hal yang salah apabila Penggugat masih juga memanen sawit di atas objek tanah SHMNo.5/Rantau Majo atas nama Agus Wibowo dan tanpa seizin Tergugat IV atau pemenang lelang dapat dikatakan Pencurian , karena diatas tanah objek lelang tersebut sah secara hukum menjadi milik Tergugat IV;
6. Bahwa apa-apa yang tidak Tergugat IV tanggap dalam pokok perkara ini bukannya Tergugat IV mengakuinya akan tetapi sudah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini;

III. Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala apa yang telah di uraikan dalam Konvensi di atas mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan termasuk dalam uraian Rekonvensi;

Halaman 36 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB



2. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat IV Rekonvensi dalam konvensi mohon untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Konvensi disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam konvensi adalah sebagai Pemenang lelang atas lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat I Bank Negara Indonesia Tbk. Cabang Jambi melalui Tergugat III (KPKNL) atas objek jaminan kredit SHM No.5/Rantau Majo atas nama Mulyadi yang saat ini telah beralih nama menjadi Agus Wibowo (Tergugat IV) yang terletak di Dusun Rantau Majo Kecamatan Sekernan Kabupaten Muaro Jambi seluas 33.935 m²;
4. Bahwa terhadap tanah objek lelang SHM NO.5/Rantau Majo tersebut meski secara hukum telah sah menjadi milik Penggugat dalam Rekonvensi namun Penggugat Rekonvensi atau Tergugat Rekonvensi dalam konvensi belum bisa memiliki sepenuhnya terhadap objek tanah yang di atasnya ada tanaman sawit tersebut, dikarenakan Tergugat dalam konvensi atau Penggugat dalam konvensi secara melawan hukum masih tetap memanen terhadap tanaman sawit di atas objek Pemenang lelang Tergugat IV;
5. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam konvensi, secara nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat rekonvensi atau Tergugat Rekonvensi dalam konvensi;
6. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan ini oleh Tergugat dalam konvensi atau Penggugat dalam Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat dalam konvensi atau Penggugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat dalam konvensi lalai untuk memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (Inkrahst Van Gewisjde Zaak);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat IV seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV konvensi seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan objek tanah perkara dalam keadaan kosong kepada Penggugat rekonvensi/Tergugat IV konvensi;

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Jambi telah menjatuhkan putusan Nomor 160/Pdt.G/2020/PN Jmb, tanggal 6 Oktober 2021, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

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

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.697.000,00 (Satu juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Kuasa Hukum Pemanding semula Penggugat telah menyatakan banding di hadapan Sugiharto, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 18 Oktober 2021, sebagaimana tercantum dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 160/Pdt.G/2020/PN Jmb dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV dengan cara patut dan seksama masing-masing pada tanggal 21 Oktober 2021 dan tanggal 22 Oktober 2021 Nomor 160/Pdt.G/2020/PN.Jmb serta telah disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri Palembang tanggal 22 Oktober 2021 Nomor W5.U1/2742/HK.02/X/2021 untuk mohon bantuan Pemberitahuan Pernyataan Banding dan Inzage Perkara Perdata Nomor 160/Pdt.G/2020/ PN Jmb kepada Terbanding II semula Tergugat II, dan telah diserahkan kepada yang bersangkutan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 27

Halaman 38 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2021 dengan relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 160/PDT.G/2020/PN.Jmb;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding sebagaimana tersebut dalam Tanda Terima Memori Banding Nomor 160/Pdt.G/2020/PN Jmb tanggal 3 November 2021 dan Surat Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV dengan cara patut dan seksama masing-masing pada tanggal 4 November 2021 serta telah disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri Palembang tanggal 4 November 2021 Nomor W5.U1/2826/HK.02/XI/2021 untuk mohon bantuan Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 160/Pdt.G/2020/ PN Jmb kepada Terbanding II semula Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Para Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 18 November 2021 yang diterima oleh Coriana Julvida Saragih, S.H., M.H., Panitera Pengadilan Tinggi Jambi sebagaimana tersebut dalam surat Nomor W5-U/3049/HK.02/11/2021 tanggal 30 N0vember 2021. Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan Kontra Memori Banding sebagaimana tersebut dalam Akta Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 160/Pdt.G/2020/PN Jmb tanggal 10 November 2021 dan Surat Kontra Memori Banding tersebut telah disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 11 November 2021 Nomor W5.U1/2958/HK.02/XI/ 2021 untuk mohon bantuan Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Perkara Perdata Nomor 160/Pdt.G/2020/ PN.Jmb kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan telah diserahkan kepada yang bersangkutan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 15 November 2021 dengan relaas penyerahan kontra memori banding Nomor 160/Pdt.G/2020/PN.Jmb; sedangkan untuk Terbanding IV semula Tergugat IV tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III serta Terbanding IV semula Tergugat IV telah diberi kesempatan untuk memeriksa/mempelajari berkas perkara Nomor 160/Pdt.G/2020/PN.Jmb dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini, sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jambi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 39 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya didasarkan pada hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Pembanding/ dahulu Penggugat menolak dengan tegas Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 160/Pdt.G/2020/PN. Jmb tanggal 06 Oktober 2021 dalam pokok perkara baik dalam Pertimbangan Hukumnya maupun Amar Putusannya karena didasarkan pada alasan pertimbangan hukum yang tidak benar dan tidak tepat;
- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya pada halaman 61 alinea ke 3 sampai dengan halaman 62 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana Perjanjian Pembiayaan Perjanjian Kredit (selanjutnya disebut "PK") Nomor 0231/JBI/PK-KI/2018 tanggal 21 Maret 2018 dan PK . 0470/JBI/PK-KI/2018 tanggal 31 Mei 2018 yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, berkaitan dalam Pasal 22 ayat 1 : Kejadian Cidera Janji (wanprestasi) timbul apabila terjadi antara lain Penerima Kredit tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini, Pasal 25 ayat 2 huruf g : Dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian kredit Bank berwenang melakukan antara lain mengeksekusi dan melaksanakan hak-hak Bank atas agunan, termasuk akan tetapi tidak terbatas untuk mengumumkan nama Penerima Kredit berikut agunannya, apabila menurut Bank, Penerima Kredit tidak dapat melaksanakan pembayaran hutangnya, tentang cidera janji, Kelalaian dan Berakhirnya Perjanjian dimana dalam hal Debitur tidak sanggup untuk membayar tuntutan pembayaran lunas atas hutang atau pemenuhan kewajiban lainnya secara penuh dengan seketika dan sekaligus, maka Debitur/Pemberi jaminan tidak lagi berhak untuk menguasai barang jaminan dan oleh karenanya Debitur dan/atau pemberi jaminan harus segera menyerahkan barang jaminan kepada Bank Negara Indonesia (Persero), sehubungan dengan hal tersebut, Bank Negara Indonesia (Persero) dapat segera memutuskan dan mengakhiri perjanjian pembiayaan tanpa perlu adanya peringatan dengan surat juru sita atau surat lainnya atau suatu keputusan/ketetapan Pengadilan;

Bahwa pertimbangan Judex Factie adalah tidak tepat dan keliru serta tidak sesuai dengan fakta hukum terbukti sebagai berikut:

Halaman 40 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB



1. Bahwa Terbanding I/dahulu Tergugat I dan Terbanding II/ dahulu Tergugat II tidak pernah melakukan pemberitahuan lelang kepada Pembanding/dahulu Terbanding sebagaimana Bukti T-26 : Fotokopi Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor RNV3/3/735A tanggal 1 September 2020 perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang tanggal 30 September 2020 ,Bukti T-27 : Fotokopi Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang tanggal 3 September 2019 perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang tanggal 04 Oktober 2019, dan Bukti T-28 : Fotokopi Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor RNV3/3/1186A tanggal 14 Nopember 2019 perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang tanggal 22 Nopember 2019, yang terbukti sebagai berikut:

Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat dan didampingi Kuasa Hukumnya melakukan pertemuan dengan Terbanding I/dahulu Tergugat I yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

- 1.1. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat meminta dan/atau mempertanyakan bukti surat peringatan atas salah satu jaminan yang telah di lelang;
- 1.2. Bawa Pembanding/dahulu Penggugat dan/atau diserahkan kepada Pembanding/dahulu Penggugat;
- 1.3. Bahwa atas permohonan yang dimohonkan/disampaikan oleh Pembanding/dahulu Penggugat tersebut ternyata Terbanding I/ dahulu Tergugat I tidak bersedia memberikan informasi/memperlihatkan bukti-bukti teguran dan dokumen terkait proses lelang kepada Pembanding/dahulu Penggugat yang seharusnya menjadi hak Pembanding/dahulu Penggugat yang juga sebagai salah satu tahapan untuk proses lelang jaminan Hak Tangungan;
- 1.4. Bahwa atas jawaban Terbanding I/ dahulu Tergugat I tersebut, Pembanding/dahulu Penggugat melalui Kuasa Hukumnya meminta untuk berkomunikasi langsung kepada Terbanding II/ dahulu Tergugat II yang mana komunikasi dan/atau pembicaraan antara Kuasa Hukum Pembanding/dahulu Penggugat dan Terbanding II/ dahulu Tergugat II tersebut disaksikan/didengar bersama oleh Terbanding I/ dahulu Tergugat I dengan maksud untuk meminta penjelasan dan atau informasi terkait dokumen proses lelang yang secara khusus meminta bukti surat-surat teguran yang telah disampaikan kepada Pembanding/dahulu Penggugat yang seharusnya Pembanding/dahulu



Penggugat memiliki/mengetahui dan suatu kewajiban pihak Terbanding I/ dahulu Tergugat I dan Terbanding II/ dahulu Tergugat II menyampaikan ke Pembanding/dahulu Penggugat;

- 1.5. Bahwa atas komunikasi melalui *handphone* antara Pembanding/dahulu Penggugat dengan Terbanding II/dahulu Tergugat II tersebut, maka Terbanding I/dahulu Tergugat I bersedia memperlihatkan hanya bukti-bukti surat teguran yang menurut Terbanding I/dahulu Tergugat I telah disampaikan kepada Pembanding/dahulu Penggugat, namun Fakta hukum hingga Gugatan perkara *aquo* ini didaftarkan, Pembanding/dahulu Penggugat tidak pernah menerima Surat Teguran apapun serta dokumen resmi terkait Pemenang Lelang dari Terbanding I/dahulu Tergugat I maupun Terbanding II/ dahulu Tergugat II;
2. Bahwa sekitar bulan Oktober 2020, Terbanding I/ dahulu Tergugat I menyampaikan bahwa salah satu jaminan milik Pembanding/dahulu Penggugat dengan SHM Nomor 5/ Rantau Majo Atas Nama Muliadi yang terletak di dusun Rantau Majo Kecamatan Sakernan Kabupaten Muaro Jambi seluas 33.935 m² telah dilelang melalui Terbanding III/dahulu Tergugat III dan sebagai pemenang lelang adalah Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV;
3. Bahwa pada sekitar bulan Oktober 2020, Terbanding I/ dahulu Tergugat I dan Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV mendatangi pondok Pembanding/dahulu Penggugat yang berada pada areal kebun sawit milik Pembanding/dahulu Penggugat, dan menyampaikan bahwa salah satu jaminan fasilitas kredit telah terjual melalui Terbanding III/ dahulu Tergugat III dan pemenang lelang adalah Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV, namun Terbanding I/ dahulu Tergugat I dan Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV tidak dapat memperlihatkan bukti-bukti dan/atau dokumen yang menunjukkan adanya pelaksanaan lelang dan bahwa Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV adalah pemenang lelang hingga gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jambi;
4. Bahwa Terbanding II/dahulu Tergugat II telah melakukan terkait dengan akan adanya lelang atas jaminan lainnya milik Pembanding/dahulu Penggugat yang akan dilaksanakan pada hari Jumat 27 Nopember 2020 jam 08.00 wib Terbanding II/ dahulu Tergugat II telah mengirimkan surat kepada Pembanding/dahulu Penggugat perihal : Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang Ulang dengan Nomor RMV3/3.3/3373, terlebih dahulu mengirimkan surat pemberitahuan sebelum pelaksanaan lelang yaitu tanggal 18 Nopember 2020 dan surat tersebut telah diterima oleh



Pembanding/dahulu Penggugat;

Hal ini membuktikan Bahwa prosedur pelaksanaan tahapan lelang telah sesuai, Dan sangat bertolak belakang dengan Pelaksanaan lelang atas obyek SHM Nomor 5 Rantau Majo atas nama Muliadi hal ini membuat Pembanding/dahulu Penggugat telah dirugikan pada saat proses pelaksanaan lelang atas jaminan yang telah dilakukan, dan sekaligus membuktikan bahwa Terbanding I/ dahulu Tergugat I, Terbanding II/ dahulu Tergugat II dan Terbanding III/ dahulu Tergugat III dalam pelaksanaan lelang atas Jaminan SHM Nomor 5/ Rantau Majo atas nama Muliadi yang terletak di dusun Rantau Majo Kecamatan Sakernan Kabupaten Muaro Jambi seluas 33.935 m2 adalah Cacat Hukum, dan perbuatan tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa sebagaimana pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 51 ayat (1) tentang Pengumuman Lelang yaitu berbunyi:

Pasal 51

(1) Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual;

Bahwa sebagaimana di maksud dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pada Pasal 1 ayat 1

“lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin , meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang di dahului dengan Pengumuman Lelang;

5. Bahwa dengan tidak adanya bukti bahwa obyek lelang telah laku dilelang kepada Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV dan Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV hanya sebatas pengakuan tanpa didasari bukti-bukti maka bahwa jaminan lelang tersebut sudah berpindah tangan ke pihak lain maka Pembanding/ dahulu Penggugat tetap melakukan kegiatan di atas kebun sawit tersebut dan termasuk melakukan panen sawit, yang mana hasil kebun sawit tersebut adalah merupakan sumber satu satunya mata pencaharian Pembanding/ dahulu Penggugat;
6. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat yang telah melakukan Panen di atas lahan milik Pembanding/ dahulu Penggugat yang sehari harinya merupakan sumber penghasilan Pembanding/ dahulu Penggugat dan keluarga;
- maka

Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV yang mengaku sebagai pemenang

Halaman 43 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB



lelang bernama Agus Wibowo yang beralamat di Jalan H. Kamil Rt 14 kecamatan Wijaya Pura Kecamatan Jambi Selatan dan juga mengakui sebagai anggota POLRI dan melaporkan Pembanding/ dahulu Penggugat di Polsek Sakernan dengan tuduhan pencurian sebagaimana dimaksud dalam pasal 363 KUHPidana berdasarkan Surat Panggilan dengan Nomor Laporan SPGL/19X/RES 1.8/2020;

7. Bahwa Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV melaporkan Pembanding/ dahulu Penggugat dengan tuduhan Pencurian yang dilakukan oleh Pembanding/ dahulu Penggugat, Dan Sejak Itu Pula Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV Menguasai dan telah melarang Pembanding/ dahulu Penggugat untuk melakukan panen di atas kebun sawit milik Pembanding/ dahulu Penggugat yang diduga telah di lelang namun hingga gugatan ini didaftarkan Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV tidak pernah memperlihatkan bukti sebagai pemenang lelang, namun justru sebaliknya setelah dilaporkan Pembanding/ dahulu Penggugat sejak itu juga Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV menguasai lahan dan hasil sawit dengan rincian sebagai berikut:

Tanggal 7 Nopember 2020 Melakukan Panen dan telah di Jual oleh Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV;

Tanggal 8 Nopember 2020 Melakukan Panen dan telah di Jual oleh Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV;

Tanggal 10 Nopember 2020 Melakukan Panen dan telah di Jual oleh Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV;

Tanggal 20 Nopember 2020 Melakukan Panen dan telah di Jual oleh Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV;

Yang keseluruhannya seberat 10 ton @ 1.500.000 sebesar Rp15.000.000 dengan demikian perbuatan Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV adalah merupakan Perbuatan melawan hukum;

8. Bahwa dengan dilakukannya lelang hak tanggungan atas SHM Nomor 5/ Rantau Majo atas nama Muliadi yang terletak di dusun Rantau Majo Kecamatan Sakernan Kabupaten Muaro Jambi seluas 33.935 m² tanpa pemberitahuan dan sepengetahuan Pembanding/ dahulu Penggugat yang mengakibatkan kerugian yang sangat besar terhadap Pembanding/ dahulu Penggugat baik secara materil maupun immaterial dengan demikian perbuatan Terbanding I/ dahulu Tergugat I, Terbanding II/ dahulu Tergugat II, Terbanding III/ dahulu Tergugat III, dan Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV, adalah merupakan Perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara;

“tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada



orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengantikan kerugian tersebut”;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum diatas, Pembanding/ dahulu Penggugat mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Provinsi Jambi agar berkenan menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini, serta selanjutnya memutus perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pembanding/ dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Terbanding I/ dahulu Tergugat I, Terbanding II/ dahulu Tergugat II, Terbanding III/ dahulu Tergugat III, dan Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV adalah merupakan Perbuatan melawan hukum;
3. Membatalkan lelang atas obyek jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Rantau Majo atas nama Mulyadi yang terletak di Dusun Rantau Majo, Kecamatan Sakernan Kabupaten Muaro Jambi Seluas 33.935.
4. Menghukum Terbanding I/ dahulu Tergugat I, Terbanding II/ dahulu Tergugat II, Terbanding III/ dahulu Tergugat III, dan Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV untuk membayar kerugian Materiil maupun Immateriil secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.106.000.000,- (dua milyar serratus enam juta rupiah) kepada Pembanding/ dahulu Penggugat sebesar dengan rincian sebagai berikut:

Materiil:

a) Selisih harga lelang dengan harga wajar objek perkara

- Harga Apraisal Hak Tanggungan Objek Perkara : Rp229.000.000,00
- Harga lelang Objek Perkara : Rp138.000.000,00
- Jumlah Selisih Harga : Rp 91.000.000,00

b) Hasil panen kebun sawit yang telah dijual Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV dengan melakukan panen pada tanggal 7, tanggal 8, tanggal 10 dan tanggal 20 Nopember 2020 seberat 10 ton @ 1.500.000 ,- sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah);

Dengan demikian total nilai kerugian Materiil Pembanding/ dahulu Penggugat adalah Rp106.000.000,00 (seratus enam juta rupiah);

Immateriil:

- Hilangnya kepercayaan masyarakat desa terhadap Pembanding/ dahulu Penggugat akibat perilaku Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV yang melakukan panen/menguasai dan melaporkan Pembanding/ dahulu Penggugat dengan tuduhan Pencurian hal ini telah menimbulkan kerugian secara immateriil dan jika diuangkan adalah sebesar

Halaman 45 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp2.000.0000.000,00 (dua milyar Rupiah);

5. Memerintahkan Terbanding I/ dahulu Tergugat I dan Terbanding II/ dahulu Tergugat II, untuk membuka blokir Rekening Tabungan Pribadi milik Pemanding/ dahulu Penggugat yang ada di Bank Negara Indonesia Cabang Sangeti Muaro Jambi dengan Nomor Rekening 0699150223 atas nama Pemanding/ dahulu Penggugat sebesar Rp98.260.274,00 (sembilan puluh delapan juta dua ratus enam puluh ribu dua ratus tujuh puluh empat Rupiah).
6. Memerintahkan kepada Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV agar tidak melakukan tindakan hukum di atas lahan Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Rantau Majo Atas Nama Pemanding/ dahulu Penggugat;
7. Menghukum Terbanding I/ dahulu Tergugat I, Terbanding II/ dahulu Tergugat II, Terbanding III/ dahulu Tergugat III, dan Terbanding IV/ dahulu Tergugat IV untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan Tinggi Provinsi Jambi.
8. Menghukum Para Terbanding/ dahulu Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) untuk setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan Pengadilan Tinggi Provinsi Jambi atas gugatan ini, apabila Para Terbanding/ dahulu Para Tergugat lalai melaksanakan putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan (*verset*), Banding atau Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Para Terbanding/ dahulu Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Provinsi Jambi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pemanding semula Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Para Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II menyampaikan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Terbanding I & Terbanding II tetap berketetapan pada Jawaban semula dan menolak dengan tegas seluruh dalil Pemanding dalam Memori Banding, kecuali yang diakui secara tegas oleh Terbanding I & Terbanding II;
- Bahwa setelah membaca Memori Banding dari Pemanding, Terbanding I & Terbanding II menilai bahwa dalam perkara *a quo* sebenarnya Pemanding adalah pihak yang keliru karena apa yang didalilkannya dalam Memori Banding tidak tepat dan tidak sesuai serta bertolak belakang dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan sehingga tidak ada yang dapat menjadi dasar atas Memori Banding Pemanding tersebut sebab dalil-dalil

Halaman 46 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termutat 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)



Pembanding dalam Memori Banding tanpa disertai dengan dasar hukum (*legal standing*) dan fakta hukum yang mendukung dalil-dalil Pembanding;

- Bahwa dalil-dalil Pembanding tersebut juga telah merendahkan harkat dan martabat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi pemeriksa perkara sebagai *officium nobile* dalam proses penegakan hukum;
- Bahwa dalam putusan perkara perdata Nomor 160/Pdt.G/2020/PN.Jmb tanggal 06 Oktober 2021, khususnya mengenai pertimbangan dalam pokok perkara yaitu pada halaman 57 dan 61 telah menunjukkan dan memperlihatkan bahwa Terbanding I dan Terbanding II melalui bukti-bukti yang disampaikan telah memberikan peringatan kepada Pembanding melalui surat peringatan atau somasi, dan pemberitahuan atau peringatan terkait akan dilakukannya proses lelang terhadap jaminan Pembanding, serta Terbanding I dan Terbanding II telah melakukan pengumuman lelang atas pelaksanaan lelang tersebut;
- Bahwa Terbanding I I sependapat dengan seluruh pertimbangan *Judex Factie* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi dalam putusan perkara perdata Nomor 160/Pdt.G/2020/PN.Jmb tanggal 06 Oktober 2021, khususnya mengenai pertimbangan dalam pokok perkara yaitu pada halaman 62 dan 63 yang pada intinya menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dari bukt-bukti bantahan yang diajukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta pertimbangan tersebut di atas, maka tidak ada perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III diluar prosedur yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan karenanya tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut tidak ada yang bertentangan dengan hukum oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit dengan Penggugat”;

“Menimbang, bahwa hal mana pula oleh karena telah diperingatkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat baik secara lisan maupun surat peringatan untuk melakukan pembayaran angsurannya maka Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan tindakan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan usahanya, oleh karenanya tindakan Tergugat I dan Tergugat II bukan merupakan tindakan atau perbuatan melawan hukum;”

“Menimbang, bahwa halnya tindakan Tergugat III dalam hal ini adalah orang yang menandatangani pengambilan obyek jaminan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk proses lelang, oleh karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II bukan merupakan tindakan melawan hukum maka tindakan Tergugat III oleh karenanya bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum”;



“Menimbang, bahwa demikian halnya tindakan Tergugat III dalam hal ini sebagaimana fakta di persidangan adalah orang yang menandatangani pengambilan obyek jaminan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II bukan merupakan tindakan melawan hukum maka tindakan Tergugat III oleh karenanya apa yang telah dilakukan oleh Tergugat IV bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum”;

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas dan putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 160/Pdt.G/2020/PN.Jmb tanggal 06 Oktober 2021, maka Terbanding I dan Terbanding II mohon dengan hormat dan kiranya cukup beralasan demi hukum bagi Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 160/Pdt.G/2020/PN.Jmb tanggal 06 Oktober 2021;
2. Menolak permohonan Banding yang diajukan oleh Pemanding untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan permohonan Banding tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menerima dalil yang disampaikan oleh Terbanding I dan Terbanding II dalam Kontra Memori Banding untuk seluruhnya;
4. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo* kepada Pemanding;

Apabila Pengadilan Tinggi Jambi dan atau Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pemanding semula Penggugat tersebut, Terbanding III semula Tergugat III menyampaikan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Pemanding/Penggugat di dalam Memori Bandingnya, kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Terbanding II/Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pemanding/ Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terbanding II/Tergugat II;
2. Bahwa Terbanding II/Tergugat II sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Muara Tebo dalam Putusan Perkara Nomor 19/Pdt.G/2019/PN.Mrt tanggal 26 Februari 2020; (“Putusan”);
3. Bahwa Terbanding II/ Tergugat II menolak dengan tegas dalil Pemanding pada halaman 3 Memori Bandingnya yang menyatakan “bahwa Terbanding/Tergugat pada saat dipersidangan tidak memberikan bukti saksi bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding tidak dapat dibenarkan.



Karena bukti tertulis dan bukti saksi adalah sama pentingnya didalam Pengadilan untuk memutuskan suatu perkara. Tetapi pada dasarnya terbanding/tergugat tidak bisa menghadirkan bukti saksi, sehingga putusan pengadilan tingkat pertama tidaklah sah karena tidak memenuhi syarat formil persidangan”;

4. Bahwa bukti tulisan atau surat menurut Pasal 1866 ayat (1) KUHPerdara ditempatkan pada tempat teratas, yang sekaligus menjelaskan pentingnya bukti tulisan dalam pembuktian perkara perdata dan bukti tulisan itu sendiri pada dasarnya sudah menjadi alat bukti. Selain itu, didalam Pasal 1864 KUHPerdara juga telah menetapkan bukti surat sebagai alat bukti pada urutan pertama. Maka berdasarkan peraturan tersebut, jelas menyatakan bahwa bukti surat atau bukti tulisanlah yang menjadi bukti utama dalam hukum acara perdata. Bahwa meskipun Terbanding II/ Tergugat II tidak mengajukan saksi, namun semua bukti surat yang telah Terbanding II/ Tergugat II hadirkan di muka persidangan sudah cukup untuk membuktikan fakta hukum yang ada;
5. Bahwa yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian formil adalah yang melekat pada akta otentik yang sesuai dengan penjelasan pada Pasal 1871 KUHPerdara, bahwa segala keterangan yang tertuang didalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu, segala keterangan yang diberikan penandatanganan dalam akta otentik dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan;
6. Bahwa sebagaimana hal tersebut, jelas membuktikan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding II yang salah satunya adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2010 tanggal 28 Mei 2015 (*vide* Bukti T.II-9), Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 85/2010 tanggal 14 Desember 2010 (*vide* Bukti T.II-11), Perjanjian Kredit Nomor 07 tanggal 24 Agustus 2010 (*vide* Bukti T.II-24), Akta Addendum dan Suplesi Perjanjian Kredit Nomor 01 tanggal 01 Juni 2011 (*vide* Bukti T.II-25), Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit Restrukturisasi Nomor 203A tanggal 13 Maret 2017 (*vide* Bukti T.II-26), Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor 48 tanggal 22 September 2014 (*vide* Bukti T.II-27) telah memenuhi persyaratan kekuatan pembuktian formil;
7. Bahwa sebagaimana bukti-bukti tersebut diatas, jelas tertuang dan telah disepakati oleh semua pihak apabila debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama



untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.

8. Bahwa justru Pembandinglah yang tidak dapat membuktikan fakta hukum seluruh dalil-dalil yang telah disampaikannya di muka persidangan terdahulu.
9. Bahwa perlu Terbanding II sampaikan, dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan: "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan";
10. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek perkara *a quo* telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak dapat dibatalkan, hal tersebut sebagaimana yang telah terungkap di muka persidangan dengan fakta-fakta hukum yang ada dan mendasar;
11. Bahwa mengingat ketentuan dan fakta-fakta di atas, telah jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dimohonkan Terbanding I kepada Terbanding II telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
12. Bahwa dengan demikian, tidak ada alasan hukum bagi Pembanding/ Penggugat untuk memperlakukan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Muara Tebo dalam Putusannya karena pertimbangan hukum *judex factie* Pengadilan Negeri Muara Tebo telah tepat dan benar menurut hukum serta memenuhi rasa keadilan;
13. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terbanding II/ Tergugat II mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Pengadilan Tinggi Jambi agar berkenan memeriksa, mengadili dan memutuskan dalam tingkat banding dengan amar sebagai berikut:
 - a. Menyatakan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding II/ Tergugat II semula dapat diterima seluruhnya;
 - b. Menolak permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding atau setidaknya menyatakan Permohonan Banding yang diajukan oleh pemohon banding dalam perkara *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
 - c. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Muara Tebo dengan nomor register 19/Pdt.G/2019/PN.Mrt tertanggal 26 Februari 2020;
 - d. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*);Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 6 Oktober 2021 Nomor



160/Pdt.G/2020/PN Jmb dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat Memori Banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Penggugat dan surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Para Terbanding I dan Terbanding II semula Para Tergugat I dan Tergugat II serta Terbanding III semula Tergugat III, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi pada pokoknya menyatakan eksepsi/keberatan Para Terbanding I dan Terbanding II semula Para Tergugat I dan Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV tidak dapat diterima seluruhnya sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dikuatkan dengan sekedar perbaikan pada amar putusan yang semula eksepsi Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV tidak disebutkan, sebagaimana disebutkan di bawah ini;

Dalam Pokok Perkara;

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

Menimbang, bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah Para Terbanding I dan II semula Para Tergugat I dan II, Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV telah melakukan perbuatan hukum dalam proses pelaksanaan lelang hak tanggungan SHM Nomor 5/Rantau Majo seluas 33.935 M2 atas nama Mulyadi (Pembanding semula Penggugat) yang terletak di Dusun Rantau Majo Kecamatan Sakernan Kabupaten Muaro Jambi?;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat Pembanding semula Penggugat dan Para Terbanding I dan Terbanding II semula Para Tergugat I dan Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV telah terbukti fakta bahwa Pembanding semula Penggugat (Debitur) telah wanprestasi/cidera janji karena tidak melakukan pembayaran utang kepada Para Terbanding I dan Terbanding II semula Para Tergugat I dan Tergugat II (Kreditur) sesuai dengan perjanjian kredit dengan jaminan objek tanah yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa "Apabila Debitur wanprestasi maka Kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui



pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut oleh karena Pembanding semula Penggugat sebagai Debitur telah wanprestasi atas perjanjian kredit yang telah disepakati, maka Para Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II sebagai Kreditur pemegang hak tanggungan telah menjual objek hak tanggungan berupa sebidang tanah SHM Nomor 5/Rantau Majo tanggal 08 September 2014 seluas 33.935 M2 atas nama Mulyadi (Pembanding semula Penggugat) yang terletak di Dusun Rantau Majo, Kecamatan Sakernan, Kabupaten Muaro Jambi melalui pelelangan umum yang telah dilaksanakan oleh Terbanding III semula Tergugat III (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang _ KPKNL) dengan pemenang lelang Agus Wibowo (Terbanding IV semula Tergugat IV) sebagai pembeli lelang sebagaimana tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 723/13/2020 tertanggal 19 Oktober 2020 (Bukti T III-11 = Bukti T-33);

Menimbang, bahwa dari bukti T-2 = T III-1, T III-2, T-13 = T III-3, T-4 = T III-4, T III-5, T III-6, T III-7, T III-8, T III-9, T III-10, T III-11 telah terbukti bahwa pelaksanaan lelang umum atas objek tanah hak tanggungan milik Pembanding semula Penggugat tersebut telah dilakukan oleh Para Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II, Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula sesuai dengan prosedur dan tata cara pelelangan yang diatur dalam perundang-undangan yang berlaku termasuk di dalamnya melakukan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Tribun Jambi (bukti T III-10) dan dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh Para Terbanding I dan II semula Para Tergugat I dan II, Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV adalah sah menurut hukum sehingga Para Terbanding I dan II semula Para Tergugat I dan II, Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV tersebut tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari Memori Banding tersebut ternyata alasan keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat hanya merupakan pengulangan saja yang semuanya telah secara jelas dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan disamping itu tidak ada hal-hal baru yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga oleh karenanya Memori Banding pihak Pembanding semula Penggugat haruslah ditolak dan dikesampingkan;



Menimbang, bahwa dengan demikian dari hal-hal tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan dan alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ini di tingkat banding, oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 6 Oktober 2021 Nomor 160/Pdt.G/2020/PN Jmb yang dimohonkan banding tersebut dapat dikuatkan dengan perbaikan sekedar susunan amar putusan, sebagaimana disebutkan di bawah ini;

Dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi Para Terbanding I dan II semula Para Tergugat I dan II Konvensi dan Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam gugatan rekonvensi tersebut ternyata alasan-alasan dan pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada pokoknya menyatakan gugatan Rekonvensi Para Terbanding I dan II semula Para Tergugat I dan II Konvensi dan Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam gugatan rekonvensi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetap berada pada pihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan, ketentuan Reglement op de Buitengewesten (RBg), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 Tentang Vendu Reglement (Undang-Undang Lelang) Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta Peraturan Perundang-Undangan Lainnya Yang Bersangkutan;

Mengadili:

Halaman 53 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 6 Oktober 2021 Nomor 160/Pdt.G/2020/PN Jmb yang dimohonkan banding tersebut dengan sekedar perbaikan tentang amar dalam eksepsi dan susunan amar putusan sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Para Terbanding I dan II semula Para Tergugat I dan II, Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Rekonvensi Para Terbanding I dan II semula Para Tergugat I dan II Konvensi dan Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi, pada hari Kamis, tanggal 9 Desember 2021 oleh kami Eko Sugianto, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Nunsuhaini, S.H., M.Hum. dan Roedy Suharso, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 109/PDT/2021/PT Jmb tanggal 22 November 2021. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Jumat, tanggal 31 Desember 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Bahrin, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jambi, tanpa dihadiri oleh para pihak maupun kuasa hukumnya;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nunsuhaini, S.H., M.Hum.

Eko Sugianto, S.H., M.H.

Halaman 54 dari 55 halaman Putusan Nomor 109/PDT/2021/PT JMB



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

Roedy Suharso, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

B a h r u n , S.H., M.H

Perincian biaya :

- Meterai..... Rp. 10.000,00
- Redaksi..... Rp. 10.000,00
- Pemberkasan..... Rp. 130.000,00 —

Jumlah Rp 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);