



P U T U S A N
Nomor 29/PDT/2021/PT.BTN.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten di Serang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

HANS NIXON DANTJE; tempat/tanggal lahir Makassar, 13 April 1975, laki-laki, agama kristen, pekerjaan wiraswata, alamat *cluster Pasadena golf estate* No.96, Kota Modern RT/RW 002/008, Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten,, semula berkedudukan sebagai Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi, sekarang berkedudukan sebagai Pemohon Banding, selanjutnya disebut sebagai :

Pembanding;

Pembanding/ Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi tersebut, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Nopember 2020, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 12 Nopember 2020, dibawah Nomor : 3706/SK. Pengacara/ 2020/ PN. Tng., telah menunjuk Kuasa Hukumnya bernama **Drs. Jopie J.A. Rori, S.H., M.H.** dkk, Advokat/Konsultan Hukum yang berkantor pada "**JJAR LAWYER**" Komplek Harmoni Paza Blok A, 28-29, Jl. Suryopranoto No. 2, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai : **Kuasa Pembanding;**

L A W A N:

1. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)**; Kantor Cabang Tangerang Kota, beralamat di *Skandinavia apartment* dan *commercial* Blok H No.11, Jl. Jenderal Sudirman No.1,

Halaman 1 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 1 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 1 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cikokol, Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, semula berkedudukan sebagai Tergugat I Konpens/Turut Tergugat I Rekonpens, sekarang berkedudukan sebagai Termohon Banding, selanjutnya disebut sebagai : **Terbanding**;

2. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG TANGERANG I (KPKNL Tangerang I)**; beralamat di Jl. Taman Makam Pahlawan Taruna No.8, Suka asih, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, semula berkedudukan sebagai Tergugat II Konpens/Turut Tergugat II Rekonpens, sekarang berkedudukan sebagai Termohon Banding, selanjutnya disebut sebagai : **Terbanding**;

3. **Drs. EDDY KRISTI HERMANTO**, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), beralamat di Jalan Persatuan RT/RW 001/007 Desa/Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, semula berkedudukan sebagai Tergugat III Konpens/Penggugat Rekonpens, sekarang berkedudukan sebagai Termohon Banding, selanjutnya disebut sebagai : **Terbanding**;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

- ❖ Memperhatikan, Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 2 Maret 2021, Nomor : 29/PDT/2021/PT.BTN.,tentang Penunjukan Majelis Hakim tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili Perkara ini;
- ❖ Memperhatikan pula, Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten tanggal 2 Maret 2021, Nomor : 29/PDT/2021/PT.BTN., Tentang Penetapan Hari Sidang Perkara ini;
- ❖ Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 3 Nopember 2020, Nomor 252/Pdt.G./2020/PN.Tng.;

Halaman 2 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 2 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 2 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan surat gugatannya tertanggal 19 Februari 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 5 Maret 2020 Nomor 252/Pdt.G/2020/PN.Tng., telah mengemukakan hal-hal yang pada intinya sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Pemilik Aset Tanah dengan Bangunan yang terletak di Modern Cluster Pasadena Golf Estate No 96 Desa/Kelurahan Sukasari Kecamatan Tangerang Kota Tangerang Provinsi Banten dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan(SHGB) No.476/Sukasari, a.n Hans Nixon Dantje sesuai SU No. 131/Sukasari/2005, Tanggal 05 Oktober 2005 dengan Luas 131 M²;
2. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I mempunyai hubungan hukum PENGGUGAT sebagai Debitur TERGUGAT I Kreditur dengan adanya Penyerahan Agunan terkait Fasilitas Pinjaman KPR dan KUR MK atas nama PENGGUGAT dengan nomor (0438-01-0000 -15- dan 0438-01-0000 -10-) tertanggal November 2010 berdasarkan Tanda Terima dan di terima oleh TERGUGAT I;
3. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I membuat AKTA PERSETUJUAN MEMBUKA KREDIT dihadapan Notaris dan PPAT Sri Sumarni, S.H., M.Kn Tertanggal 27 Desember 2012 No.33
4. Bahwa berdasarkan AKTA PERSETUJUAN MEMBUKA KREDIT dihadapan Notaris dan PPAT Sri Sumarni, S.H., M.Kn Tertanggal 27 Desember 2012 No.33 dengan Pasal 1 huruf a, Bank (TERGUGAT I) memberikan fasilitas Kredit kepada pengambil Kredit/Debitur (PENGGUGAT) pada Kantornya di Tangerang dalam bentuk **Kredit Modal Kerja (KMK)**Sebesar Rp. 1.400.000.000-(Satu Miliar Empat Ratus Juta Rupiah) dengan bentuk Kredit Rekening Koran dengan Maksimum Crediet Overeencomst (CO) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan atau 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal (TMT) sejak akad kredit;
5. Bahwa berdasarkan AKTA PERSETUJUAN MEMBUKA KREDIT dihadapan Notaris dan PPAT Sri Sumarni, S.H., M.Kn Tertanggal 27 Desember 2012 No.33 dengan Pasal 1 huruf b, Bank (TERGUGAT I)

Halaman 3 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 3 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 3 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



fasilitas Kredit yang diberikan oleh pihak Bank (TERGUGAT I) kepada pengambil Kredit/Debitur (PENGGUGAT) tersebut dipergunakan untuk pembiayaan modal kerja dan piutang perdagangan dan pengolahan hasil bumi;

6. Bahwa berdasarkan AKTA PERSETUJUAN MEMBUKA KREDIT dihadapan Notaris dan PPAT Sri Sumarni, S.H., M.Kn Tertanggal 27 Desember 2012 No.33 dengan Pasal 2 bahwa PENGGUGAT harus membayar Provisi sebesar 0,75%(nol koma tujuh puluh lima persen) dari pokok pinjaman Sebesar Rp. 1.400.000.000,-(Satu Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) atau sebesar Rp. 10.500.000,-(sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) dan biaya Administrasi sebesar Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) pada saat penandatanganan AKTA PERSETUJUAN MEMBUKA KREDIT;

7. Bahwa berdasarkan AKTA PERSETUJUAN MEMBUKA KREDIT dihadapan Notaris dan PPAT Sri Sumarni, S.H., M.Kn Tertanggal 27 Desember 2012 No.33 dengan Pasal 3 huruf a di tetapkan bunga kredit sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen) persekot annuitet setiap bulannya;

8. Bahwa berdasarkan AKTA PERSETUJUAN MEMBUKA KREDIT dihadapan Notaris dan PPAT Sri Sumarni, S.H., M.Kn Tertanggal 27 Desember 2012

9. No.33 dengan Pasal 4 huruf a perjanjian dibuat dalam jangka 1 (satu) tahun atau selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 27-12-2012 (dua puluh tujuh desember dua ribu duabelas) wajib di lunasi selambat-lambatnya pada tanggal 27-12-2013 (dua puluh tujuh desember dua ribu tiga belas);

10. Bahwa berdasarkan AKTA PERSETUJUAN MEMBUKA KREDIT dihadapan Notaris dan PPAT Sri Sumarni, S.H., M.Kn Tertanggal 27 Desember 2012 No.33 dengan Pasal 4 huruf biii apabila diperlukan perpanjangan jangka waktu kredit, rescheduling, restructuring, reconditioning, suplesi kredit dan sebagainya akan diarur kemudian pertimbangan Bank(TERGUGAT I) terhadap pengambil Kredit/Debitur yang akan dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian tambahan (addendum) yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari AKTA PERSETUJUAN MEMBUKA KREDIT;

Halaman 4 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 4 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 4 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



11. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT I membuat AKTA PERSETUJUAN SUPLESI KREDIT DAN PERUBAHAN JANGKA WAKTU dihadapan Notaris dan PPAT Sri Sumarni, S.H., M.Kn Tertanggal 27 Desember 2013 No.27;

12. Bahwa berdasarkan AKTA PERSETUJUAN SUPLESI KREDIT DAN PERUBAHAN JANGKA WAKTU dihadapan Notaris dan PPAT Sri Sumarni, S.H., M.Kn Tertanggal 27 Desember 2013 No.27 sesuai dengan Pasal 1 huruf Bank (TERGUGAT I) memberikan tambahan (suplesi) kredit dan perubahan perpanjangan jangka waktu kepada Pengambil Kredit/Debitur (PENGUGAT) sebesar Rp.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) dengan keseluruhan hutang sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus rupiah) dan/atau sejumlah uang yang dapat ditentukan kemudian baik secara penambahan, perpanjangan, perubahan serta pembaharuannya dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan atau 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal (TMT) sejak akad kredit;

13. Bahwa berdasarkan AKTA PERSETUJUAN SUPLESI KREDIT DAN PERUBAHAN JANGKA WAKTU dihadapan Notaris dan PPAT Sri Sumarni, S.H., M.Kn Tertanggal 27 Desember 2013 No.27 dengan Pasal 2 angka 1 dan 2, PENGUGAT harus membayar Provisi sebesar 0,75%(nol koma tujuh puluh lima persen) dari pokok pinjaman Sebesar Rp. 1.400.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) atau sebesar Rp. 10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) dan provisi sebesar 1,25% (satu koma dua puluh persen) dari Suplesi Kredit Modal Kerja (KMK) yaitu sebesar Rp.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) atau sebesar Rp. 5.000.000,-(lima juta rupiah), jumlah keseluruhan Provisi sebesar Rp. 15.500.000,- (lima belas juta lima ratus ribu rupiah), biaya Administrasi sebesar Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) pada saat penandatanganan AKTA PERSETUJUAN SUPLESI KREDIT DAN PERUBAHAN JANGKA WAKTU;

14. Bahwa berdasarkan AKTA PERSETUJUAN SUPLESI KREDIT DAN PERUBAHAN JANGKA WAKTU dihadapan Notaris dan PPAT Sri Sumarni, S.H., M.Kn Tertanggal 27 Desember 2013 No.27 dengan Pasal 3 huruf a di tetapkan bunga kredit sebesar 12,75% (dua belas koma tujuh puluh lima persen);

Halaman 5 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 5 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 5 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I membuat AKTA ADDENDUM PERJANJIAN KREDIT TENTANG PERPANJANGAN JANGKA WAKTU dan RESTRUKTURISASI dihadapan Notaris dan PPAT Sri Sumarni, S.H., M.Kn Tertanggal 28 November 2014 No.33;

16. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I membuat AKTA ADDENDUM PERJANJIAN KREDIT TENTANG PERPANJANGAN JANGKA WAKTU dan RESTRUKTURISASI dihadapan Notaris dan PPAT Sri Sumarni, S.H., M.Kn Tertanggal 29 Juni 2015 No.23;

17. Bahwa Modal Kerja untuk Perusahaan Milik PENGGUGAT adalah Perusahaan perorangan(PP) Sharbill Sejahtera, untuk modal kerja trading hasil bumi (kopra dan kemiri) dan mayoritas hasil laut (rumput laut dan teripang) sejak tahun 2010. Pada tahun 2013 dominan dalam ekspor teripang ke singapura hingga akhirnya pada tahun 2014 pembayaran ekspor bermasalah sekitar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang rutin dilaporkan terhadap Pimpinan Cabang dan Aonya TERGUGAT I, Pembayaran bermasalah itu menyebabkan usaha PENGGUGAT Perusahaan Perorangan (PP) Sharbill Sejahtera Menjadi Kolaps;

18. Bahwa PENGGUGAT melakukan Pembayaran Terhadap TERGUGAT I sebagai kewajibannya tertanggal 27 Oktober 2015 Sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), 24 November 2017 Sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), 20 Desember 2017 Sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), 21 Januari 2018 Sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), 22 Februari 2018 Sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), 25 September 2018 Sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), 29 Desember 2018 Sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), dengan jumlah total Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

19. Bahwa dasar hukum yang kami ajukan terkait pembatalan lelang merujuk kepada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, pembatalan lelang yang akan di laksanakan hanya dapat di batalkan dengan permintaan Penjual(PENGUGAT) atau berdasarkan Penetapan atau Putusan dari lembaga peradilan;

Halaman 6 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 6 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 6 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



20. Bahwa TERGUGAT II selaku pelaksana lelang sepihak melakukan lelang tanpa adanya persetujuan dari pemilik objek atau penjual (PENGGUGAT);
21. Bahwa TERGUGAT II selaku pelaksana lelang, sehubungan dengan pelaksanaan lelang akibat dari lelang meliputi perbuatan lelang dan harga tidak wajar;
22. Bahwa PENGGUGAT yang menjadi pokok perkara dalam Gugatannya terhadap TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/ prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman lelang tidak sesuai prosedur;
23. Bahwa TERGUGAT III adalah pembeli atau pemenang lelang yang tidak sesuai prosedur dan harga yang terlalu rendah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Pembanding/Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi, mohon putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menetapkan Pembatalan lelang karena pelaksanaan lelang yang dilakukan TERGUGAT II
2. Menetapkan Perpanjangan Jangka Waktu dan Restrukturisasi kembali Pinjaman PENGGUGAT kepada TERGUGAT I
3. Menetapkan PENGGUGAT memiliki kewajiban Rp.1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) Kepada TERGUGAT I, dengan jangka waktu 12 Bulan sejak diterima Gugatan PENGGUGAT.

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, maka:

SUBSIDAIR:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding/Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi tersebut selanjutnya Terbanding/Tergugat I
Halaman 7 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN
Halaman 7 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN
Halaman 7 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konpensi/Turut Tergugat I Rekonpensi, telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

I. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM CONSORTIUM):

1. Bahwa sebagaimana uraian dalil posita Penggugat, yang menjadi dasar gugatan dalam perkara a quo adalah mengenai keberatan Penggugat atas prosedur pelaksanaan lelang dan nilai limit lelang atas objek sengketa (agunan kredit), yaitu SHM No. 476/Sukasari yang saat ini tercatat a.n Tergugat III;

2. Bahwa pelelangan tersebut merupakan pelaksanaan atas hak Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan atas agunan kredit atas fasilitas kredit Penggugat;

Sehingga adalah benar dan berkekuatan hukum seluruh perjanjian kredit sebagaimana diakui sendiri dalam dalil Penggugat pada angka 2 (dua) hingga 16 (enam belas);

3. Bahwa namun demikian, mengingat dalam Perjanjian Kredit dengan Tergugat I tersebut, ternyata Penggugat tidak bertindak sendiri, melainkan atas persetujuan dari Nyonya Kartini Katerina yang tidak diikuti dalam perkara a quo;

4. Bahwa selain itu, sesuai dalil Penggugat pada angka 3 (tiga) sampai angka 16 (enam belas), demikian juga terdapat Pihak lain yang tidak diikuti dalam Perkara ini, namun memiliki kapasitas yang sangat dominan dalam perjanjian sebagaimana maksud dalil Penggugat yaitu Notaris dan PPAT atas nama Sdn. Sri Sumarni, SH, MKn yang telah menerbitkan seluruh perjanjian kredit dan perjanjian jaminan/agunan atas fasilitas kredit Penggugat;

5. Bahwa selanjutnya, sebagaimana pula dalil Penggugat pada angka 17 (tujuh belas) sbb : "Bahwa Modal Kerja untuk Perusahaan Milik Penggugat adalah Perusahaan perorangan (PP) Sharbil Sejahtera...dst....pembayaran menjadi bermasalah menyebabkan usaha Penggugat menjadi kolaps". Ternyata, Perusahaan Shabril

Halaman 8 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 8 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 8 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

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

Sejahtera yang notabene merupakan suatu entitas sendiri, dimana tidak juga merupakan Pihak dalam perkara a quo;

6. Bahwa dengan demikian, tidak ditariknya Pihak-pihak yang terlibat di atas (Nyonya Kartini Katerina, Sdri. Sri Sumarni, SH, MKn, Perusahaan Shabril Sejahtera) yang erat kaitannya dengan perkara a quo, menjadikan sebagai Pihak dalam perkara, maka gugatan a quo telah cacat secara prosedural, yaitu karena KURANG PIHAK/tidak lengkapnya Pihak (*plurium litis consortium*);

7. Bahwa terhadap gugatan yang pihaknya tidak lengkap, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, gugatan a quo sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima :

vide Yurisprudensi :

- Putusan MA RI No.45K/Sip/1954 tanggal 9 Mei 1956;
- Putusan MA RI No.938K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972;
- Putusan MA RI No.216K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975;
- Putusan MA RI No.151K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975;
- Putusan MA RI No.878K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979.

II. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUR LIBELT):

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan dasar hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I pada pokok dalil angka 2 (dua);

Namun dalam dalil gugatannya, Penggugat dalam gugatan a quo menyatakan bahwa jenis fasilitas kreditnya adalah "Fasilitas KPR dan KUR atas nama Penggugat" (posita angka 2).

2. Bahwa Akan tetapi kemudian pada dalil/posita angka 4 (empat), kemudian Penggugat menyatakan bahwa jenis Fasilitas kredit yang diperoleh Penggugat adalah dalam bentuk Kredit Modal Kerja (KMK) sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus rupiah)"Hal mana sesuai dengan catatan pada Bank (Tergugat I);

3. Bahwa hal demikian membuat gugatan Penggugat menjadi tidak

Halaman 9 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 9 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 9 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

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

jas, tidak cermat, tidak teliti. Sehingga tergolong kepada gugatan yang kabur, oleh karenanya maka demi hukum gugatan Penggugat harus DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terhadap gugatan Penggugat yang mengandung cacat formal, baik karena gugatan Pengugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dan karena gugatan Pengugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscur Libel*) demi tertibnya hukum beracara yang berlaku, sudah seharusnya gugatan Penggugat a quo dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain terhadap Eksepsi tersebut, Tergugat I dengan ini mengajukan Jawaban sebagai berikut :
2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;
3. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
4. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
5. Bahwa Hubungan Hukum yang terjadi adalah antara Pengugat dengan Tergugat I, yaitu hubungan antara Kreditur (BRI/Tergugat I) dengan Pengugat, yakni Karto Astiansyah dan Nyonya KARTINI KATERINA, keduanya saling memberi persetujuan dan bertanggung jawab secara renteng (*hoofdelijk*);
6. Bahwa Pengugat menjadi Debitur Tergugat I sejak tanggal 27 Desember 2012 sesuai Akta Perjanjian Kredit No. 33 tanggal 27 Desember 2012, yang dibuat dihadapan Sri Sumarni, SH, MKn, Notaris di Tangerang, dengan total plafond pinjaman Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak akad kredit;

Halaman 10 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 10 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 10 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



7. Bahwa Agunan dari kredit atas fasilitas kredit Penggugat, yakni sebidang tanah dan bangunan diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 476/Sukasari seluas 131 m² (seratus tiga puluh satu meter persegi) a.n Hans Nixon Dantje (Penggugat);

8. Bahwa Terhadap agunan untuk menjamin pemberian fasilitas kredit tersebut, yakni SHGB No. 476/Sukasari telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan Peringkat I No. 806/2013 sebesar Rp.1.551.000.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh satu juta rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 02/2013 tanggal 16 Januari 2013, yang dibuat dihadapan Azalia Ariff, Sarjana Hukum, Notaris di Kotamadya Tangerang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat I;

9. Bahwa Kemudian, Pengugat memperoleh suplesi (penambahan kredit) dan perubahan jangka waktu sesuai Akta Nomor : 24 tanggal 27 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Sri Sumarni, SH, MKn, Notaris di Tangerang. Dalam suplesi tersebut SHM No. 476/Sukasari telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan Peringkat II Nomor : 940/2014 sebesar Rp. 300.000.000- (tiga ratus juta rupiah);

10. Bahwa Dalam perjalanan kreditnya, ternyata Penggugat menunggak atas pembayaran angsuran bunga dan pokok pinjaman. Dengan menunggaknya pembayaran kewajiban berupa angsuran bunga dan pokok. Namun demikian, Tergugat I dengan itikad baik melakukan penjadwalan ulang atas fasilitas kredit atas nama Penggugat dengan Restrukturisasi sesuai Akta Adendum Perjanjian Kredit tentang Perpanjangan Jangka Waktu dan Restrukturisasi (Pertama) Nomor : 33 tanggal 28 November 2014 yang dibuat dihadapan Sri Sumarni, SH, MKn, Notaris di Tangerang

11. Bahwa Namun, dikarenakan kembali menunggak, dan kesulitan pembayaran, maka Tergugat I kembali beritikad baik melakukan Restrukturisasi Kedua sesuai Akta Perjanjian Kredit Tentang Perpanjangan Jangka Waktu dan Restrukturisasi Nomor : 23 tanggal 29 Juni 2015, yang dibuat dihadapan Sri Sumarni, SH, MKn, Notaris di Tangerang;

12. Bahwa Dikarenakan ketidakberhasilan program Restrukturisasi Kredit Penggugat, maka atas wanprestasinya Penggugat, maka

Halaman 11 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 11 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 11 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Tergugat I mengirimkan Surat Peringatan (somasi). Adapun Surat Peringatan yang telah dikirimkan oleh Tergugat I kepada Tergugat, selaku Debitur adalah sebagai berikut :

- Surat Peringatan Ke-I (Kesatu) Nomor B. 651-KC/XV/ADK/12/2015 tanggal 11 Desember 2015;
- Surat Peringatan Ke-2 (Kedua) Nomor B. 26-KC/XV/ADK/01/2016 tanggal 13 Januari 2016;
- Surat Peringatan Ke-3 (Ketiga) Nomor B. 113-KC/XV/ADK/02/2016 tanggal 25 Februari 2016.

13. Bahwa Tergugat I telah melakukan penagihan lisan dan mengirimkan Surat Peringatan I, II dan III kepada Penggugat, namun Penggugat tetap tidak memberikan respon positif untuk menyelesaikan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I. Atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengirimkan surat Nomor : B.351-KC/XV/ADK/05/2016 tgl. 25 Mei 2016 perihal Parate Eksekusi Aset Agunan KMK a.n Hans Nixon Dantje;

14. Bahkan pada tanggal 27 Oktober 2017, Penggugat bahkan telah menandatangani Berita Acara Negosiasi Dalam Rangka Penyelesaian Kredit dengan Tergugat I, dimana tercantum jelas bahwa Penggugat berjanji menyelesaikan seluruh tunggakan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I paling lambat bulan Juni 2018. Namun hal tersebut juga tetap diingkari oleh Penggugat sendiri. Sehingga Penggugat tergolong tidak beritikad baik.

15. Bahwa Karena kondisi demikian, maka upaya terakhir yang dilakukan untuk melunasi tunggakan Penggugat, yaitu dengan Pelelangan Hak Tanggungan atas SHM No. 476/Sukasari sebagaimana amanat Pasal 6 Jo. Pasal 20 UU Hak Tanggungan yang berbunyi sbb :

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

Dalam rangka penyelesaian kredit Penggugat melalui lelang eksekusi, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II, sbb :

Halaman 12 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 12 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 12 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



- a. Permohonan lelang Nomor : 423/KC-XV/ADK/06/2016 tgl. 14 Juni 2016;
- b. Penetapan Hari/Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 Nomor : PEN-226/WKN.06/KNL.02/2016 tgl. 23 Juni 2016, maka ditentukanlah hari Lelang Pertama tanggal 01 Agustus 2016;
- c. Membuat Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengumuman surat kabar harian Tangerang Ekspres tanggal 15 Juli 2016;
- d. Memberitahukan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sekaligus Permintaan Pengosongan Agunan kepada Debitur dan penghuni agunan melalui surat No. B.486-KC/XV/ADK/07/2016 tgl. 18 Juli 2016.

16. Bahwa Harga Limit yang ditetapkan dalam proses Lelang Hak Tanggungan tersebut sebagaimana telah dilakukan penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Aksa Nelson dan Rekan No. Laporan : 534/LP.02/BRI/ANR/VI/2016 tgl. 10 Juni 2016, berdasarkan Nilai Pasar wajar dengan rincian sebagai berikut :

No	Bukti Kepemilikan	Atas Nama	Harga Limit
1.	Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 476/Sukasari	Hans Nixon Dantje	Rp. 1.412.000.000

Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 246/2016 tanggal 01 Agustus 2016, pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat I pada hari Senin, tanggal 01 Agustus 2016 telah ditetapkan dengan hasil Tanpa Ada Penawaran (tidak laku lelang);

17. Bahwa Karena belum laku terjual maka Tergugat I mengajukan Lelang Ulang kepada Tergugat II melalui surat Nomor : B.1026/KC-XV/ADK/11/2016 tgl. 08 November 2016. Kemudian KPKNL (Tergugat II) melalui suratnya Nomor : PEN/457/WKN.06/KNL.02/2016 tgl. 09 November 2016. Tahapan selanjutnya yang telah dilakukan dalam Lelang Ulang ke-II tersebut yaitu :

Halaman 13 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 13 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 13 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Memberitahukan Rencana Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Debitur dan penghuni agunan melalui surat No. B.1056-KC/XV/ADK/11/2016 tgl. 14 November 2016.

Adapun hasil pelelangan tersebut dibatalkan.

18. Bahwa Selanjutnya karena belum laku terjual maka Tergugat I mengajukan Lelang Ulang kepada Tergugat II (lelang ke III) melalui surat Nomor B.1107/KC-XV/ADK/11/2016 tgl. 25 November 2016. Kemudian KPKNL melalui suratnya Nomor : PEN-496/WKN.06/KNL.02/2016 tgl. 30 November 2016 menetapkan lelang ulang pada hari Jumat tanggal 30 Desember 2016. Tahapan selanjutnya yang telah dilakukan dalam Lelang Ulang ke-III yaitu :

a. **Membuat Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan** melalui surat kabar harian Tangerang Ekspres Tanggal 16 Desember 2016.

b. Memberitahukan Rencana Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Debitur dan penghuni agunan melalui surat No. B.1179-KC/XV/ADK/12/2016 tgl. 22 Desember 2016.

Bahwa namun dalam pelaksanaan lelang (yang ketiga kalinya) tersebut, terhadap Objek Hak Tanggungan tersebut masih tidak laku terjual.

19. Bahwa Selanjutnya setelah 3 (tiga) kali dilakukan lelang namun belum laku terjual, maka Tergugat I mengajukan Lelang Keempat kepada Tergugat II (lelang ke IV), sbb ;

a. **Membuat Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan** melalui surat kabar harian Tangerang Pos Tanggal 17 Oktober 2017

b. Memberitahukan Rencana Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Debitur dan penghuni agunan melalui surat No. B.865-KC/XV/ADK/10/2017 tanggal 18 Oktober 2017 tentang Pemberitahuan Lelang Ulang Agunan;

Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 421/23/2017 tgl. 31 Oktober 2017 diperoleh hasil Tanpa Ada Penawaran;

20. Bahwa Selanjutnya lelang ke V melalui surat permohonan lelang Tergugat I Nomor : 426/KC-XV/ADK/06/2018 tgl. 22 Juni 2018, Kemudian KPKNL melalui suratnya Nomor : PEN-368/WKN.06/

Halaman 14 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 14 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 14 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



KNL.02/2018 menetapkan lelang ulang pada hari Jumat, tgl. 10 Agustus 2018. Bahwa berdasar pada Kutipan Risalah Lelang No. 471/23/2018 tanggal 10 Agustus 2018, Objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit Penggugat belum laku lelang.

21. Bahwa Selanjutnya lelang ke VI melalui surat permohonan lelang Tergugat I Nomor : B.296/KC-XV/ADK/05/2019 tgl. 02 Mei 2019, Kemudian KPKNL melalui suratnya Nomor : PEN-543/WKN.06/KNL.02/2019 menetapkan lelang ulang pada hari Selasa, tgl. 13 Agustus 2019. Bahwa berdasar pada Kutipan Risalah Lelang No. 365/23/2019, Objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit Penggugat belum laku lelang.

22. Bahwa Selanjutnya lelang ke VII melalui surat permohonan lelang No. B.690/KC-XV/ADK/10/2019 tgl. 01 Oktober 2019, Kemudian KPKNL melalui suratnya Nomor : S-1363/WKN.06/KNL.02/2019 menetapkan lelang Hari Selasa, tgl. 04 Oktober 2019 dan telah diumumkan melalui media massa Tangerang Pos tanggal 22 Oktober 2019.

Berdasarkan Kutipan Risalah lelang No. 537/23/2019 tgl. 05 November 2019 dengan hasil Terjual Lelang dengan nilai 950.100.000,- (sembilan ratus lima puluh juta seratus ribu rupiah);

Tergugat I menolak dengan tegas alasan Penggugat dalam gugatannya pada point 18, 19, 20, 21, 22, dan 23 yang pada intinya menyatakan pembatalan lelang atas kredit macet Penggugat.

Hal tersebut dikarenakan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat dihadapan Notaris Sri Sumarni, SH.MKn, pada Pasal 12 huruf e. berisi :

“Bilamana kredit tidak dibayar lunas pada waktu yang ditetapkan, maka Bank berhak untuk menjual seluruh jaminan sehubungan dengan kredit ini, baik secara dibawah tangan maupun dimuka umum, untuk mana atas permintaan Bank dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan. Pengambil kredit/Debitur dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya akan menyerahkan/ mengosongkan rumah/bangunan sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 7 Perjanjian ini”.

Hal tersebut senada dengan ketentuan Pasal 6 UU HT yang berbunyi sebagai berikut ***“Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak***

Halaman 15 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 15 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 15 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



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

23. Bahwa Dengan demikian, ketentuan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah berdasarkan atas hukum dan perjanjian dengan Penggugat, sehingga berdasarkan ketentuan tersebut maka dalil Posita Penggugat pada angka 20 (dua puluh) mengenai adanya keharusan persetujuan pemilik objek agunan terhadap lelang adalah mengada-ada dan tidak sesuai hukumnya.

Berdasarkan ketentuan [Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang \(“Permenkeu 27/2016”\)](#).

Pasal 43 Permenkeu 27/2016 berbunyi:

- 1. Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.**
- 2. Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.**
- 3. Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta.**

Kemudian **Pasal 44 Permenkeu 27/2016** menegaskan bahwa:

- 1. Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:**
 - a.** penilaian oleh Penilai; atau
 - b.** penaksiran oleh Penaksir.
- 2. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.**
- 3. Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan**

Halaman 16 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 16 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 16 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

Maka berdasarkan uraian tersebut, karena kreditur (Tergugat I) sebagai penjual berwenang menetapkan nilai limit lelang berdasarkan Penilaian/Penaksiran atas objek lelang. Dengan demikian, mengingat hak dan kewenangan ada pada Penjual cq. Tergugat I, maka penentuan nilai limit yang dilakukan adalah nilai pasar lelang yang pula telah didasarkan atas Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik pada setiap kali lelang dilakukan, khususnya pada lelang terakhir oleh KJPP Damianus Ambur dan Rekan pada saat diajukannya lelang tersebut.

Sehingga dallil Penggugat mengenai penentuan nilai limit lelang yang tidak sesuai harga pasar adalah tidak berdasar dan mengada-ada.

24. Bahwa Tergugat I dengan tegas pula menolak dalil Penggugat mengenai proses lelang yang tidak sesuai prosedur pada angka 22 (dua puluh dua) dikarenakan seluruh prosedur lelang, baik dari Pemberitahuan Lelang dan Pengumuman Lelang dikarenakan seluruh proses pengajuan dan pengumuman koran serta pemberitahuan kepada Debitur/Tereksekusi telah dilakukan sesuai asas publisitas (umum) vide [Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang](#) ("Permenkeu 27/2016").

Dengan demikian, mengingat seluruh proses perjanjian kredit dan perjanjian jaminan/agunan, pengikatan Hak Tanggungan dan seluruh prosedur lelang/pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh karena Wanprestasinya Debitur (Penggugat) adalah merupakan perbuatan yang sah dan sesuai ketentuan. Sehingga, atas petitum tuntutan Penggugat dalam gugatannya, pada angka 1, 2 dan angka 3 yang menuntut pembatalan lelang Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I dan menyatakan tidak sahnya lelang Hak Tanggungan adalah tuntutan yang mengada-ada, keliru dan tidak berdasar sama sekali;

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas dapat dibuktikan bahwa gugatan Pengugat yang diajukan adalah tidak berdasarkan hukum dan hanya gugatan yang mengada-ada. Maka Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang untuk

Halaman 17 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 17 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 17 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutus perkara ini dengan putusan MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT atau SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA.

Menimbang, bahwa Terbanding/Tergugat II Kompensi/Turut Tergugat II Rekonpensi telah pula mengemukakan jawaban yang pada intinya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa dengan tegas TERGUGAT II menolak seluruh dalil/alasan dalam gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Pihak (*Error In Persona*)

2.1. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II adalah terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek berupa:

Sebidang tanah dan bangunan dan segala sesuatu yang berdiri diatasnya sesuai SHGB No. 476/Sukasari seluas 131 M2, atas nama Hans Nixon Dantje, yang terletak di Pasadena Boulevard No.96, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, setempat dikenal dengan Perumahan Modernland Cluster Pasadena Golf No. 96 Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten;

yang menurut Penggugat hal tersebut merupakan suatu prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat.

2.2. Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat Tergugat II melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I selaku Pemohon Lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("**PMK No. 27 Tahun 2016**").

2.3. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap:

Sebidang tanah dan bangunan dan segala sesuatu yang berdiri

Halaman 18 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 18 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 18 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



diatasnya sesuai SHGB No. 476/Sukasari seluas 131 M2, atas nama Hans Nixon Dantje, yang terletak di Pasadena Boulevard No.96, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, setempat dikenal dengan Perumahan Modernland Cluster Pasadena Golf No. 96 Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, yang dilakukan oleh KPKNL Tangerang I **in casu** Tergugat II atas adanya permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Tangerang City **in casu** Tergugat I melalui surat Nomor: B.690/KC-XV/ADK/10/2019 tanggal 01 Oktober 2019.

2.4. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27 Tahun 2016, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I.

2.5. Bahwa selain itu, berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I tertanggal 01 Oktober 2019, antara lain dinyatakan bahwa Tergugat I menjamin dan membebaskan Pejabat Lelang dari KPKNL yang berwenang, dan pemenang lelang baik sekarang maupun di kemudian terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul baik perdata maupun pidana sebagai akibat pelelangan objek hak tanggungan tersebut.

2.6. Bahwa dimasukannya KPKNL Tangerang I *in casu* Tergugat II pada gugatan perkara *a quo* adalah tidak tepat, karena KPKNL Tangerang I hanya bertindak sebagai pelaksana lelang yang merupakan amanat dari *vendu reglement jo.* Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 27 Tahun 2016).

2.7. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (1), (2) dan (3) PMK No. 27 Tahun 2016, yang mengatur bahwa :

Pasal 17

- (1) Penjual bertanggung jawab terhadap:
- a. keabsahan kepemilikan barang;

Halaman 19 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 19 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 19 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



- b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- c. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;
- d. penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan
- e. penetapan Nilai Limit.

(2). Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang- undangan di bidang Lelang oleh Penjual.

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

2.8. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara *a quo* (*in casu* Tergugat II), mengingat Penjual cq. Tergugat I bertanggung jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Tergugat II terkait lelang atas objek sengketa.

2.9. Bahwa dengan demikian seharusnya KPKNL Tangerang I *in casu* Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena gugatan Penggugat telah salah pihak, dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

3.1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat telah kurang pihak.

Sebagaimana disebutkan Penggugat dalam surat gugatannya Penggugat pada halaman 3-5 angka 3 s.d. 16 yang menyatakan:

“ 3. *Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I* membuat AKTA PERSETUJUAN MEMBUKA KREDIT di hadapan Notaris dan PPAT Sri Sumarni, SH, M.Kn. Tertanggal 27 Desember 2012 No. 33.

4. *Bahwa berdasarkan AKTA PERSETUJUAN MEMBUKA KREDIT di hadapan Notaris dan PPAT Sri Sumarni, SH, M.Kn...dst. ”*

Halaman 20 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 20 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 20 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



3.2. Bahwa yang menjadi dasar timbulnya hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I adalah perjanjian kredit yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I di hadapan Notaris dan PPAT Sri Sumarni, SH, M.Kn.

3.3. Bahwa dengan demikian seharusnya Penggugat menarik Notaris dan PPAT Sri Sumarni, SH, M.Kn. sebagai salah satu pihak dalam perkara *a quo*.

3.4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 216K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975 jo. Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976 jo. 878K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979 yang menyatakan bahwa “tidak dapat diterimanya gugatan *a quo* adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat.”

3.5. Bahwa dengan tidak ditariknya Notaris dan PPAT Sri Sumarni, SH, M.Kn sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka terdapat kesalahan formil dalam gugatan.

3.6. Berdasarkan uraian dalam eksepsi tersebut di atas, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **a quo** untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan Tergugat II dalam Eksepsi di atas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan (*mutatis mutandis*) yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, dan Tergugat II tetap menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
3. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat yang
Halaman 21 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN
Halaman 21 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN
Halaman 21 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diarahkan kepada Tergugat II, dengan penjelasan sebagai berikut:

a. Bahwa dasar hukum Tergugat II melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I selaku Penjual (Pemohon Lelang) adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("**PMK No. 27 Tahun 2016**"), dengan ketentuan pasal-pasal yang dipergunakan terkait perkara **a quo** sebagai berikut:

- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 4 PMK No. 27 Tahun 2016, dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Administrasi Pengadilan, dinyatakan bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 PMK No. 27 Tahun 2016, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I.
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) PMK No. 27 Tahun 2016, Tergugat I selaku Penjual adalah pihak yang bertanggung jawab atas timbulnya gugatan **a quo** maupun terhadap adanya tuntutan ganti rugi maupun tuntutan pidana oleh Penggugat atau pihak lain atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II.
- Bahwa selain itu, sesuai ketentuan Pasal 51 ayat (1) PMK No. 27 Tahun 2016, Tergugat I selaku Penjual adalah pihak yang wajib mengumumkan atas jadwal dan waktu pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II.

b. Bahwa sesuai berkas dokumen lelang yang dilampirkan oleh Tergugat I selaku Pemohon Lelang, diketahui hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa sesuai Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 33 tertanggal 27 Desember 2012 yang telah beberapa kali dilakukan perubahan, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 940/2014 yang diterbitkan tanggal 12 Februari 2014, atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 476/Sukasari **in casu** obyek perkara yang dijadikan barang jaminan hutang merupakan objek Hak Tanggungan dan kedudukan Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan.

Halaman 22 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 22 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 22 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

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

- Bahwa sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor: 691/Ket- 36.71.300.8/VI/2019 tanggal 27 Juni 2019, diketahui dengan catatan antara lain bahwa bidang tanah SHGB No. 476/Sukasari **in casu** obyek perkara, tercatat atas nama Penggugat, dibebani Hak Tanggungan Peringkat I pada Tergugat I berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 24 Januari 2014 Nomor 23/2014, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 940/2014 tanggal 12 Februari 2014.
- Bahwa oleh karena Penggugat selaku Debitur tidak dapat membayar angsuran hutang kreditnya sampai batas waktu yang telah ditentukan, maka kepada yang bersangkutan **in casu** Penggugat telah diberikan peringatan secara tertulis oleh Tergugat I selaku pemegang piutang sebanyak 3 (tiga) kali, yakni Surat Peringatan I Nomor : B.651-KC/XV/ADK/12/2015 tanggal 11 Desember 2015, Surat Peringatan II Nomor : B.26-KC/XV/ADK/01/2016 tanggal 15 Januari 2016, dan Surat Peringatan III Nomor: B.113- KC/XV/ADK/02/2016 tanggal 25 Pebruari 2016.
- Bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan, pihak Penggugat tidak juga menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat I meskipun telah diberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, maka Tergugat I melalui surat Nomor B.690/KC-XV/ADK/10/2019 tanggal 01 Oktober 2019 Perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang Hak Tanggungan telah mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek perkara a **quo** kepada Tergugat II dan hal tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat selaku debitur melalui surat Tergugat I Nomor B.748/KC-XV/ADK/10/2019 tanggal 24 Oktober 2019 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang.
- Bahwa pelaksanaan lelang atas obyek perkara a **quo** telah memenuhi azas publisitas karena telah diumumkan kepada khalayak umum oleh Tergugat I melalui selebaran tertanggal 07 Oktober 2019 sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan melalui Surat Kabar Harian "Tangsel Pos" yang

Halaman 23 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 23 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 23 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

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

terbit pada hari Selasa, tanggal 22 Oktober 2019 sebagai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

c. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 6 angka 20 yang menyatakan :

"Bahwa Tergugat II selaku pelaksana lelang sepihak melakukan lelang tanpa adanya persetujuan dari pemilik objek atau penjual (Penggugat)."

Bahwa sebagaimana diatur dalam ketentuan:

- Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, yang berbunyi:

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

Penjelasan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan **in casu** Tergugat I. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan **in casu** Penggugat/Debitur.

- Bahwa apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum **tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain.

- Bahwa berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat pada halaman 2 angka 2 dinyatakan dan diakui telah terjadi kesepakatan dalam Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I. Dalam dalil positanya juga diakui dan ditegaskan oleh Penggugat bahwa Penggugat telah mengalami kemacetan dalam pembayaran hutangnya. Hal tersebut dapat diartikan bahwa Penggugat telah cidera janji atau sudah wanprestasi sehingga unsur Debitur cidera janji dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan telah

Halaman 24 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 24 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 24 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



terpenuhi.

d. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 6 angka 21 yang menyatakan :

"Bahwa Tergugat II selaku pelaksana lelang sehubungan dengan pelaksanaan lelang akibat dari lelang meliputi perbuatan lelang dan harga tidak wajar".

e. Bahwa penjualan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah berdasarkan nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I sebagai penjual lelang. Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan PMK Nomor 27 Tahun 2016 :

Pasal 1 angka 28:

Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.

Pasal 17 ayat (1) huruf e:

Penjual bertanggung jawab terhadap penetapan Nilai Limit;

f. Dengan demikian, penentuan harga lelang yang didasarkan nilai limit bukanlah kewenangan Tergugat II melainkan merupakan tanggung jawab Tergugat I selaku penjual lelang;

g. Bahwa Tergugat II sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan hanya menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

h. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum, sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat II yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.

i. Bahwa dikarenakan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah telah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 4 dengan tegas menyatakan **"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"**. Jadi dengan demikian terhadap

Halaman 25 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 25 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 25 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

4. Bahwa penjualan lelang eksekusi atas obyek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Tangerang I pada tanggal 05 November 2019, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor: 537/23/2019 tertanggal 05 November 2019, dan ditunjuk sebagai pembeli lelang adalah Saudara Drs. Eddy Kristi Hermanto (Tergugat III) adalah telah sah secara hukum.

5. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai lelang yang dilanggar oleh Tergugat II sebagai Pelaksana Lelang, maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan lelang yang tidak sesuai prosedur, tidak terbukti dan telah terbantahkan dengan sendirinya.

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terbanding/Tergugat II Konpensasi/Turut Tergugat II Rekonpensasi mohon Putusan sebagai berikut sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*),
3. Menyatakan pelaksanaan lelang tanggal 05 November 2019 dan produk hukum Risalah Lelang No. 537/23/2019 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 26 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 26 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 26 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding/Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengemukakan jawaban yang pada intinya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI;

DALAM EKSEPSI;

1. *EKSEPSI TENTANG KURANG PIHAK (exceptio plurium litis consortium)*;

Gugatan a quo harus dinyatakan sebagai Gugatan Kurang Pihak (*exceptio plurium litis consortium*), berdasarkan alasan, fakta dan dasar hukum sebagai berikut:

Bahwa dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada halaman 3 nomor 3 mendalilkan *PENGUGAT dan TERGUGAT I membuat AKTA PERSETUJUAN MEMBUKA KREDIT d i hadapan Notaris dan PPAT. Sri Sumami, S.H., M.Kn Tertanggal 27 Desember 2012 No.33. Serta pada halaman 4 Nomor 11 mendalilkan PENGUGAT dan TERGUGAT 1 membuat AKTA PERSETUJUAN SUPLESI KREDIT DAN PERUBAHAN JANGKA WAKTU d i hadapan Notaris dan PPAT Sri Sumarni, S. H., M.Kn Tertanggal 27 Desember 2013 No.27. serta pada halaman 5 Nomor 16 PENGUGAT dan TERGUGAT I membuat AKTA ADDENDUM PERJANJIAN KREDIT TENTANG PERPANJANGAN JANGKA WAKTU dan RESTRUKTURISASI dihadapan Notaris dan PPAT Sri Sumarni, S.H., M.Kn Tertanggal 29 Juni 2015 No.23.*

Bahwa mengingat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara bersama-sama dengan Tergugat I membuat Akta Persetujuan Membuka Kredit dihadapan Notaris dan PPAT bernama Sri Sumarni, SH. MKn. Maka untuk menjadikan terang dan jelasnya perkara a quo seharusnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga menggugat Notaris dan PPAT bernama Sri Sumarni, SH. MKn.

Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Notaris dan PPAT bernama Sri Sumarni, SH. MKn sebagai Tergugat atau paling tidak sebagai Turut Tergugat, mengakibatkan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjadi kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*).

Bahwa mengingat Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 878 K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1977, yang pada pokoknya menyatakan

Halaman 27 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 27 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 27 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan. Maka konsekuensi hukum lebih lanjut dan demi tertib hukum acara adalah bahwa Majelis Hakim dalam putusannya harus menyatakan bahwa Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk veerklaard*).

2. Gugatan Para Penggugat Salah Obyek Gugatan (*error in objecto*);

2.1 *Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya pada halaman 2 nomor 1 mendalilkan bahwa PENGUGAT adalah Pemilik Aset Tanah dengan Bangunan yang terletak di Modern Cluster Pasadena Golf Estate No 96 Desa/Kelurahan Sukasari Kecamatan Tangerang Kota Tangerang Provinsi Banten dengan Sertifikat Hak m Guna Bangunan (SHGB) No.476/Sukasari, a/n. Hans Nixon Dantje sesuai SU No. 131/Sukasari/2005, Tanggal 05 Oktober 2005 dengan Luas 131M. Dalil demikian adalah keliru karena fakta yang sebenarnya adalah SHM a quo adalah atas nama Drs. H. Eddy Kristi Hermanto.*

2.2 Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut membuktikan adanya kesalahan mengenai objek gugatan sehingga gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi cacat formil karena *error in objecto* dan gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tolak atau setidaknya tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima, (*niet ontvankelijk veerklaard*).

3. GUGATAN KABUR (*Obscuur Libef*);

3.1.

B

ahwa perkara *a quo* sebagaimana didalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bermula dari adanya perjanjian antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I yang tertuang dalam Akta Notaris yang dibuat dihadapan Notaris Sri Sumarni, S.H., M.Kn. Selanjutnya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya mendalilkan atau menjadikan dasar gugatannya pada hal-hal yang sebagaimana pada halaman 6 nomor 22 dan 23 yang menyatakan sebagai berikut :

Bahwa PENGUGAT yang menjadi pokok perkara dalam Gugatannya terhadap TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah terkait harga
Halaman 28 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 28 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 28 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman lelang tidak sesuai prosedur; serta Bahwa TERGUGAT III adalah pembeli atau pemenang lelang yang tidak sesuai prosedur dan harga yang terlalu rendah;

3.2.

B

ahwa dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang sedemikian rupa menunjukkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat memformulasikan tindakan hukum dari Para Tergugat. Di satu sisi karena berdasarkan perjanjian tentunya adalah wanprestasi. Namun kemudian dalil yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Para Tergugat seakan-akan telah terjadi perbuatan melawan hukum. Sedangkan dasar hukum masing-masing adalah berbeda.

3.3. Bahwa selanjutnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada halaman 6 nomor 19 mendalilkan **Bahwa dasar hukum yang kami ajukan terkait pembatalan lelang merujuk kepada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, pembatalan lelang yang akan di laksanakan hanya dapat di batalkan dengan permintaan Penjual (PENGGUGAT) atau berdasarkan Penetapan atau Putusan dari lembaga peradilan;** Adalah keliru dalam menerapkan dasar hukum dalam perkara a quo karena lelang telah dilaksanakan dan sesuai ketentuan Pasal 4 Permenkeu 27/2016, lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

3.4. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah tidak jelas/kabur (*obscur libel*) sehingga sudah selayaknya untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan Tergugat III dalam Konvensi/
Halaman 29 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN
Halaman 29 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN
Halaman 29 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam Rekonvensi pada bagian Eksepsi tersebut di atas mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara ini.

2. Bahwa Tergugat III dalam Konvensi / Penguat dalam Rekonvensi tidak akan menanggapi dalil-dalil Penguat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang tidak relevan dengan kedudukan Tergugat III dalam Konvensi/Penguat dalam Rekonvensi.

3. Bahwa Tergugat III dalam Konvensi/Penguat dalam Rekonvensi menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penguat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat III dalam Konvensi/Penguat dalam Rekonvensi.

Bahwa gugatan Penguat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Rekonvensi pada halaman 6 nomor 22 dan 23 pada pokoknya mendalilkan harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman lelang tidak sesuai prosedur dan TERGUGAT III adalah pembeli atau pemenang lelang yang tidak sesuai prosedur dan harga yang terlalu rendah.

4. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penguat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi adalah dalil yang mengada-ada karena hanya berdasarkan persepsi negatif semata dari Penguat yang tidak didukung dasar hukum dan fakta yang sebenarnya.

5. Bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada pasal 1 ayat (22) menyatakan **Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang**. Oleh karena itu tidak benar apabila Tergugat III dalam Konvensi/Penguat dalam Rekonvensi membeli obyek sengketa dengan harga terlalu rendah dan dengan cara yang tidak sesuai prosedur.

6. Bahwa mengingat dalil yang dikemukakan Penguat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak didukung oleh alas hak yang

Halaman 30 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 30 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 30 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

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

jelas maka sudah selayaknya gugatan Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi untuk dinyatakan ditolak.

DALAM REKONPENSI;

1. Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi dan Pokok Perkara tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonvensi ini.

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi mengajukan gugatan rekonvensi kepada Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi sebagai berikut:

3. Bahwa pada tanggal 05 November 2019, bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tangerang I, Jalan Taman Makam Pahlawan (T.M.P) Taruna, Tangerang, Penggugat Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi membeli objek lelang berupa Sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri diatasnya, dengan luas tanah 131 m2, Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.476/Sukasari, tertulis atas nama HANS NIXON DANTJE, yang terletak di Jl.Pasadena Boulevard No.96, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten (sesuai sertipikat), Setempat dikenal dengan Perumahan Modernland Cluster Pasadena Golf No.96, Kelurahan Sukasari,Kecamatan Tangerang Kota Tangerang, Propinsi Banten, sesuai Risalah Lelang Nomor: 537/23/2019.

4. Bahwa lelang a quo dilaksanakan secara terbuka dihadapan umum dan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi telah membeli dengan harga tertinggi atas obyek lelang maka secara hukum adalah sah.

5. Bahwa dalam pembelian obyek sengketa tersebut, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi telah memenuhi segala kewajiban yang disyaratkan dalam ketentuan perundangan yang berlaku sehingga memenuhi kualifikasi/kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagai berikut : a. **Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah**
Halaman 31 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 31 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 31 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
Pembelian tanah melalui pelelangan umum.

6. Bahwa objek lelang *a quo* telah beralih hak kepemilikannya dan selanjutnya telah dilakukan balik nama sertifikat atas nama Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi.

7. Bahwa hingga saat ini, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi belum menguasai, menikmati dan memanfaatkan objek yang menjadi hak milik dan kepunyaan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi akibat tindakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tetap menguasai obyek lelang secara melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), berbunyi: **"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"**

8. Tindakan-tindakan Para Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tersebut mengakibatkan Tergugat III dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mengalami kerugian karena tidak dapat menikmati dan memperoleh hasil dari objek yang telah dimiliki secara sah dan telah mengeluarkan uang untuk membeli objek lelang, penyelesaian administrasi serta pengurusan balik nama.

9. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi yang diakibatkan oleh tindakan Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi di kemudian hari atau

Halaman 32 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 32 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 32 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III di kemudian hari.

Bahwa apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan tanah dan rumah yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dari bulan November tahun 2019 sampai dengan bulan Juni 2020 (Gugatan Rekonvensi ini diajukan) adalah sekitar 7 (tujuh) bulan. Apabila Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi menyewakan tanah tersebut kepada orang untuk setiap bulannya sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah), dapat diperhitungkan untuk kerugian kepada Tergugat sebesar Rp. 10.000.000,- X 7 Bulan adalah sebesar Rp. 70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah).

b. Kerugian Immateriil:

Berupa kerugian yang diderita Penggugat atas perlakuan dan tindakan Tergugat yang menimbulkan keresahan didalam keluarga serta keadaan yang mengharuskan Penggugat mengeluarkan biaya kepengurusan dalam mempertahankan haknya sendiri apabila diperhitungkan sebesar Rp. 000.000,- (Satu Milyar Rupiah).

Apabila dijumlahkan kerugian yang ditanggung oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi adalah sebesar Rp. 1.070.000.000,- (Satu Milyar Tujuh Puluh Juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi secara sekaligus, tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*).

10. Bahwa oleh karena Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dalam perkara a quo telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka cukup beralasan hukum jika Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

11. Bahwa untuk menghindari tidak dipatuhinya putusan ini oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk berkenan menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari terhitung sejak perkara ini mempunyai

Halaman 33 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 33 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 33 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

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

kekuatan hukum tetap.

12. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan otentik, agar obyek sengketa tidak dirusak atau disewakan kepada pihak ketiga atau mengalihkannya pada orang lain maka sudah sepatutnya dijatuhkan Putusan Provisi memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi atau setiap pihak yang menguasainya untuk mengosongkan tanah dan rumah obyek sengketa.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas Terbanding/ Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI;

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat III dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaring*);
3. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

DALAM REKONPENSI;

DALAM PROVISI

Memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi atau setiap pihak ketiga mengosongkan tanah dan rumah obyek sengketa;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat

Halaman 34 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 34 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 34 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



III dalam Konvensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi adalah Penggugat yang benar, beritikad baik dan harus dilindungi hukum;

3. Menyatakan sah lelang Hak Tanggungan atas Sebidangtanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri diatasnya, dengan luas tanah 131 m2, Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.476/Sukasari, tertulis atas nama Drs. H. EDDY KRISTI HERMANTO / dahulu atas nama HANS NIXON DANTJE yang terletak di Jl. Pasadena Boulevard No. 96, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten (sesuai sertipikat), Setempat dikenal dengan Perumahan Moderland Cluster Pasadena Golf No.96, Kelurahan Sukasari,Kecamatan Tangerang Kota Tangerang, Propinsi Banten;

4. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi adalah pemilik sah atas Sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri diatasnya, dengan luas tanah 131 m2, Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.476/Sukasari, tertulis atas nama Drs. H. EDDY KRISTI HERMANTO / dahulu atas nama HANS NIXON DANTJE, yang terletak di Jl.Pasadena Boulevard No.96, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten (sesuai sertipikat), Setempat dikenal dengan Perumahan Moderland Cluster Pasadena Golf No.96, Kelurahan Sukasari,Kecamatan Tangerang Kota Tangerang, Propinsi Banten;

5. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi ataupun orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan objek sengketa, Sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri diatasnya, dengan luas tanah 131 m2, Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.476/Sukasari, tertulis atas nama Drs. H. EDDY KRISTI HERMANTO/ dahulu atas nama HANS NIXON DANTJE, yang terletak di Jl.Pasadena Boulevard No.96, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang,Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten (sesuai sertipikat), Setempat dikenal dengan Perumahan Moderland Cluster Pasadena Golf

Halaman 35 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 35 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 35 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.96, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang Kota Tangerang, Propinsi Banten dan menyerahkan kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi dalam keadaan kosong dan utuh;

7. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi berupa uang sebesar Rp. 1.070.000.000,- (Satu Miliar Tujuh Puluh Juta Rupiah), dengan perincian :

- ✓ Kerugian Materiil berupa harga pengganti sewa sebesar Rp. 10.000.000,- X 7 bulan adalah sebesar Rp. 70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah);
- ✓ Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus;

8. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) per hari atas keterlambatan dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;

9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij Voorraad*);

10. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul selama ini;

A t a u :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik pada tanggal 24 Agustus 2020 dan kemudian Terbanding/Tergugat I dan II Konvensi/Turut Tergugat I dan II Rekonvensi maupun Terbanding/Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan Duplik pada tanggal 1 September 2020 yang selengkapnyanya termuat dalam berita Acara persidangan Tingkat Pertama;

Halaman 36 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 36 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 36 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan memperhatikan dan mengutip uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 3 Nopember 2020, Nomor 252/Pdt.G./2020/PN.Tng.. yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONPENSİ:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSİ:

DALAM PROVISI:

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.441.000,00 (satu juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah).

Menimbang, bahwa Akta Permohonan Banding tanggal 12 Nopember 2020, Nomor : 252/Pdt.G./2020/PN.Tng.; yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, menyatakan bahwa Pembanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 3 Nopember 2020, Nomor 252/Pdt.G./2020/PN.Tng. untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat banding;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut kemudian telah pula diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang dengan Risalah

Halaman 37 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 37 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 37 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 252/Pdt.G./2020/PN.Tng., masing-masing kepada Terbanding/Tergugat I Kompensi/Turut Tergugat I Rekonpensi dan Terbanding/Tergugat II Kompensi/Turut Tergugat II Rekonpensi melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 24 Nopember 2020, serta kepada Terbanding/Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 28 Januari 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah mengemukakan Memori Banding dengan suratnya tertanggal 22 Desemberr 2020 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 06 Januari 2021, selanjutnya Memori Banding tersebut telah disampaikan/diserahkan kepada Terbanding/Tergugat I, Kompensi/Turut Tergugat I Rekonpensi dan Terbanding/Tergugat II, Kompensi/Turut Tergugat II Rekonpensi pada tanggal 21 Januari 2021 maupun kepada Terbanding/Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 26 Januari 2021, masing-masing dengan Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 252/Pdt.G./2020/PN.Tng.;

Menimbang, bahwa Terbanding/Tergugat I, Kompensi/Turut Tergugat I Rekonpensi telah menyampaikan Kontra Memori Banding dengan surat tertanggal 26 Januari 2021 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 28 Januari 2021, kemudian Kontra Memori Banding tersebut telah pula diberitahukan/diserahkan kepada Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi prinsipal pada tanggal 5 Pebruari 2021 maupun melalui Kuasanya pada tanggal tanggal 1 Pebruari 2021, dengan Risalah Pemberitahuan/Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 252/Pdt.G./2020/PN.Tng.;

Menimbang, bahwa untuk memberikan kesempatan kepada para pihak guna memeriksa dan mempelajari berkas perkara (*inzage*), selanjutnya Jurusita pada Pengadilan Negeri Tangerang telah menyampaikan pemberitahuan kepada para pihak dengan Risalah Pemberitahuan mempelajari berkas perkara Nomor 252/Pdt.G./2020/PN.Tng., masing-masing kepada Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada tanggal tanggal 1 Pebruari 2021, Terbanding/Tergugat I Kompensi/Turut Tergugat I Rekonpensi pada tanggal 21 Januari 2021, Terbanding/Tergugat II Kompensi/Turut Tergugat II

Halaman 38 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 38 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 38 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi pada tanggal 21 Januari 2021, Terbanding/Tergugat III Konpensi/
Penggugat Rekonpensi, tanggal 26 Januari 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada lagi segala sesuatu yang disampaikan oleh para pihak, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tersebut ;

Menimbang, bahwa demi kelengkapan, efektivitas dan efisiensi Putusan, maka menunjuk Berita Acara Persidangan baik di Pengadilan Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding menjadi menjadi bagian dari Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa Akta permohonan banding tanggal 12 Nopember 2020, Nomor 252/Pdt.G./2020/PN.Tng. menyatakan bahwa Pembanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi mohon agar perkaranya yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 252/Pdt.G./2020/PN.Tng. agar diperiksa kembali dalam Pengadilan Tingkat Banding, sedangkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 252/Pdt.G./2020/PN.Tng. yang dimintakan upaya Hukum Banding tersebut telah diputus/dibacakan di persidangan pada tanggal 3 Nopember 2020, dengan dihadiri oleh kedua belah pihak, oleh karenanya permohonan banding Pembanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tersebut telah diajukan sesuai dan dengan tata cara serta masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-undang (14 hari), sehingga permohonan banding Pembanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tersebut formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa, meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara maupun Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 3 Nopember 2020, Nomor 252/Pdt.G./2020/PN.Tng. selanjutnya mempertimbangkan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI;

DALAM EKSEPSI;

Halaman 39 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 39 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 39 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Menimbang, bahwa Terbanding/ Tergugat I Kompensi/ Turut Tergugat I Rekonpensi, Terbanding/Tergugat II Kompensi/Turut Tergugat II Rekonpensi dan Terbanding/Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi dalam Jawaban mereka telah mengemukakan keberatan/Eksepsi, masing-masing dengan alasan-alasannya yang pada dasarnya sebagai berikut :

- Eksepsi tentang Gugatan Kurang Pihak (*exceptio plurium litis consortium*);
- Eksepsi tentang Gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscur libel*);
- Eksepsi tentang subyek Gugatan yang salah/Keliru (*Error In Persona*);
- Eksepsi tentang obyek Gugatan yang salah/Keliru (*error in objecto*);

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi tentang Gugatan Kurang Pihak (*exceptio plurium litis consortium*), baik terkait tidak diikuti sertakannya Ny. Kartini Katerina (istri Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi) maupun Notaris dan PPAT Sri Sumarni, SH, M.Kn.; sebagai para pihak tidaklah menjadikan Gugatan menjadi kurang Pihak (*plurium litis consortium*) oleh karena sesuai posita gugatan bahwa dasar diajukannya gugatan *a quo* adalah pelelangan atas tanah dan bangunan yang diakui sebagai milik Penggugat sebagai jaminan pinjaman/hutang, dilakukan dengan harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/ prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman lelang tidak sesuai prosedur, sehingga dalam peitumnya supaya lelang tersebut dibatalkan dan dilakukan perpanjangan waktu dan restrukturisasi kembali pinjaman Penggugat, sehingga Eksepsi para Terbanding tentang Gugatan Kurang Pihak sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama dinyatakan tidak dapat diterima, adalah sudah tepat dan benar,

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi tentang Gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscur libel*), Eksepsi tentang subyek Gugatan yang salah/Keliru (*Error In Persona*) dan Eksepsi tentang obyek Gugatan yang salah/Keliru (*error in objecto*) tidaklah tepat/benar oleh karena Gugatan baik subyek gugatan, obyek gugatan maupun dasar gugatan (*fundamentum petendi*) serta petitum yang bersesuaian, telah diuraikan dengan cermat/cukup jelas, terperinci serta tidaklah salah/keliru, sehingga gugatan telah cukup memenuhi syarat formil maupun materiil, karenanya sepanjang mengenai eksepsi tersebut oleh

Halaman 40 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 40 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 40 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tingkat Pertama telah dinyatakan tidak dapat diterima adalah sudah tepat dan benar;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk menguatkan dalil gugatannya di persidangan Tingkat Pertama telah mengajukan bukti surat tertanda P-1, P-2.A, P-2.B dan P-3 serta keterangan saksi Bob Reagan D (adik kandung Penggugat), sedangkan Terbanding/Tergugat I Kompensi/Turut Tergugat I Rekonpensi T-I. 1a s/d. T-I. 1d, T-I. 2a s/d. T-I. 2c, T-I. 3a s/d. T-I. 3c, T-I. 4, T-I. 5a s/d. T-I. 5d, T-I. 6d, T-I. 7a s/d. T-I. 7d, dan Terbanding/Tergugat II Kompensi/Turut Tergugat II Rekonpensi telah mengajukan bukti surat tertanda T-II. 1 s/d. T-II. 13, kemudian Terbanding/Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah pula mengajukan bukti surat tertanda T-III/P-1 s/d. T-III/P-8, namun para Terbanding tersebut tidak mengajukan bukti keterangan saksi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Bagian Pokok Perkara Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, bahwa antara Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan Terbanding/Tergugat I Kompensi/Turut Tergugat I Rekonpensi mempunyai hubungan hukum hutang piutang (Kredit), dimana Pembanding/Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi sebagai debitur dan Terbanding/Tergugat I Kompensi/ Turut Tergugat I Rekonpensi sebagai kreditur (Bank) dengan Fasilitas Pinjaman KPR dan KUR MK tertanggal November 2010 dalam bentuk Kredit Modal Kerja (KMK) Sebesar Rp. 1.400.000.000- (Satu Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan atau 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal (TMT) sejak akad kredit yang digunakan untuk pembiayaan modal kerja dan piutang perdagangan serta pengolahan hasil bumi dengan bunga kredit sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen) persekot *annuitet* setiap bulannya tanggal tertanggal 27 Desember 2012 dan wajib dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 27-12-2013 (dua puluh tujuh desember dua ribu tiga belas) kemudian terjadi tambahan (suplesi) kredit dan perubahan perpanjangan jangka waktu kepada Pembanding/Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi sebesar Rp.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) dengan keseluruhan hutang sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus rupiah);

Halaman 41 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 41 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 41 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena usaha Pembanding/Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi sebagai debitur mengalami kolaps sehingga tidak dapat melunasi hutangnya, selanjutnya Terbanding/Tergugat I Kompensi/ Turut Tergugat I Rekonpensi telah mengajukan pelelangan atas asset Penggugat yang menjadi agunan/jaminan berupa tanah dan bangunan terletak di Modern Cluster Pasadena Golf Estate No 96 Desa/Kelurahan Sukasari Kecamatan Tangerang Kota Tangerang Provinsi Banten dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan(SHGB) No.476/Sukasari, a/n. Hans Nixon Dantje (Pembanding/Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi)sesuai SU No. 131/Sukasari/2005, Tanggal 05 Oktober 2005 dengan Luas 131 M²;

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta hukum yang diperoleh dari hasil pembuktian pada persidangan tingkat pertama, baik dari bukti surat-surat yang diajukan kedua belah pihak maupun keterangan saksi yang telah didengar, terbukti sebelum pelaksanaan lelang Pembanding/Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi terlebih dahulu telah diberikan peringatan untuk melunasi hutangnya akan tetapi tidak juga dipenuhi, kemudian setelah jangka waktu pelunasan telah diperpanjang dengan addendum akan tetapi Pembanding/Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi juga tidak melunasi hutangnya, selanjutnya Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi juga telah pula diberitahukan waktu pelaksanaan lelangnya (*vide* : bukti surat tertanda T.I-5b, T.I-5c dan T.I-7) serta pelaksanaan Lelang oleh Terbanding/Tergugat II Kompensi/Turut Terbanding I Rekonpensi telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, tahun 2016, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan telah dilakukan beberapa kali karena harga, sampai lelang terakhir baru ada pembeli lelang_(*vide* : bukti surat tertanda T.I-5b, T.I-5c dan T.I-6a s/d. T.I-6d), akhirnya dengan Terbanding/ Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebagai Pemenang Lelang;

Menimbang, bahwa dari bukti surat tertanda P-1, P-2.A, P-2.B dan P-3 serta keterangan saksi Bob Reagan D (adik kandung Penggugat), tidak terbukti adanya pelaksanaan Lelang yang unprosedural sebagaimana diuraikan pada dalil-dalil Pembanding/Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi dalam posita gugatan, karenanya maka gugatan Pembanding/Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi tidaklah beralasan, sehingga menurut hukum gugatan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya; karenanya pula maka pertimbangan-

Halaman 42 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 42 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 42 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama sepanjang mengenai bagian Pokok Perkara dalam gugat Konpensasi adalah sudah tepat dan benar;

DALAM REKONPENSASI;

DALAM PROVISI;

Menimbang, bahwa Tuntutan Provisi Terbanding/Tergugat III Konpensasi/ Penggugat Rekonpensasi adalah mengenai perintah mengosongkan tanah dan rumah obyek sengketa dari penguasaan/penghunian oleh Pembanding/ Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi atau pihak ketiga lainnya sebelum perkara *a quo* diputus, sedangkan sesuai prosedur/ketentuan, bahwa tuntutan sepanjang mengenai hal tersebut harus ditempuh dengan Permohonan Eksekusi Perdata tentang Pengosongan tanah/rumah oleh Pemenag Lelang, karenanya tuntutan sepanjang mengenai Provisi tidaklah dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa sebagaimana pula telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama dan dengan bertolak dari fakta hukum sebagaimana dipertimbangkan di atas, maka oleh karena tuntutan ganti kerugian oleh Terbanding/Tergugat III Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi atas obyek sengketa yang diperolehnya dari hasil Lelang yang menurutnya hingga saat ini masih dikuasai oleh Pembanding/ Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi, sehingga karenanya Terbanding/Tergugat III Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi merasa dirugikan karena belum dapat menikmati obyek sengketa tersebut, sedangkan sesuai prosedur Permohonan Eksekusi Pengosongan Obyek sengketa yang diperolehnya dari hasil Lelang belumlah ditempuhnya, karenanya tuntutan sepanjang mengenai ganti kerugian tersebut belum tepat/belum saatnya, karenanya pula menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding/ Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi dalam Memori Bandingnya tertanggal 22 Desemberr 2020, telah mengemukakan keberatan-keberatan dengan alasan yang pada intinya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya telah keliru dalam Mempertimbangkan Pokok Perkara Gugatan *a quo*;

Halaman 43 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 43 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 43 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan mengenai kedudukan Terbanding III/Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi selaku pembeli yang tidak beritikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mohon Putusan sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pemohon Banding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Perkara Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.TNG Tanggal 03 November 2020;
3. Menghukum Terbanding I/Tergugat I Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat III untuk membayar ongkos Perkara ini.

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

Menimbang, bahwa Terbanding/Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I, Rekonvensi telah mengemukakan Kontra Memori Bandingnya tertanggal 26 Januari 2021 dengan memberikan tanggapan masing-masing yang pada dasarnya sebagai berikut:

1. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah Tepat dan Benar dalam memutus Perkara *a quo* sesuai bukti-bukti yang sah;
2. Bahwa berdasarkan hal-hal dan fakta-fakta yuridis yang tersebut diatas, pertimbangan hukum dalam Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan sudah sesuai kepada ketentuan hukum yang berlaku, sehingga keberatan-keberatan Pembanding yang bukan merupakan hal yang baru, sudah seharusnya untuk ditolak. Selanjutnya dengan hormat Terbanding mohon kehadiran Ketua Pengadilan Tinggi Banten/Majelis Hakim Banding Yang Terhormat untuk memutuskan :

1. Menolak Memori Banding dari Pembanding;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 252/Pdt.G/ 2020/PN.Tng tanggal 18 November 2020;
3. Menghukum pemohon banding untuk membayar seluruh biaya perkara dalam semua tingkatan;

Halaman 44 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 44 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 44 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding/Tergugat III Kompensi/Penggugat, Rekonpensi juga telah mengemukakan Kontra Memori Bandingnya tertanggal 18 Februari 2021 dengan memberikan tanggapan masing-masing yang pada dasarnya sebagai berikut:

- ✓ Bahwa Terbanding/Tergugat III Kompensi/Penggugat, Rekonpensi menolak alasan-alasan yang dikemukakan Pembanding/Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi dalam Memori Bandingnya;
- ✓ Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam memberikan Putusannya adalah sudah tepat dan tidak keliru dan berdasarkan fakta hukum yang ada;
- ✓ Bahwa selanjutnya Terbanding/Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi, mohon Putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Banding Pembanding/Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 3 Nopember 2020, Nomor 252/Pdt.G./2020/PN.Tng.;
3. Mengabulkan gugatan Rekonpensi Terbanding/Tergugat III Kompensi/ Penggugat Rekonpensi;
4. Menghukum Pembanding/Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara

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

Menimbang, bahwa tentang alasan-alasan Memori Banding Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi maupun tanggapan Kontra Memori Banding Terbanding/Tergugat I Kompensi/Turut Tergugat I Rekonpensi serta Kontra Memori Banding Terbanding/Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi tersebut di atas, oleh karena kesemuanya telah dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam Putusannya tanggal 3 Nopember 2020, Nomor 252/Pdt.G./2020/PN.Tng. *include* pertimbangan terurai di atas serta tidak terdapat hal-hal yang baru maupun yang terkait relevansi perkara *a quo*, maka demi efektivitas maupun efisiensi Putusan Pengadilan Tinggi tidak perlu mempertimbangkan kembali/ulang;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan terurai di atas, maka Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa pertimbangan-

Halaman 45 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 45 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 45 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 3 Nopember 2020, Nomor 252/Pdt.G./2020/PN.Tng. adalah sudah tepat dan benar, oleh karenanya dapat dipertahankan, selanjutnya pertimbangan-pertimbangan yang sudah tepat dan benar tersebut keseluruhannya diambil alih oleh Pengadilan Tinggi guna dijadikan dasar dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan-pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 3 Nopember 2020, Nomor 252/Pdt.G./2020/PN.Tng. dinilai sudah tepat dan benar, karenanya dapat dipertahankan, selanjutnya menurut hukum harus dinyatakan dikuatkan;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi pada Pengadilan Tingkat Pertama pada bagian Konpensi Dalam Pokok Perkara telah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya dan gugat Rekonpensi Terbanding/Tergugat III Konpensi/Penggugat Rekonpensi telah pula dinyatakan tidak dapat diterima, sedangkan dalam tingkat Banding Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dinyatakan dikuatkan, maka sesuai ketentuan pasal 181 ayat (1)/HIR, maka kepada Pembanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi harus diletakkan pada pihak yang dikalahkan serta dihukum untuk membayar seluruh onkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150. 000,-- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Mengingat serta memerhatikan ketentuan-ketentuan Hukum yang bersangkutan dengan hal ini, khususnya Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, tahun 2016. tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta HIR.(het herziene indlandsch reglement/ statsblaad tahun 1941 Nomor 44);

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tersebut;

Halaman 46 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 46 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 46 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

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

2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 3 Nopember 2020, Nomor 252/Pdt.G./2020/PN.Tng. yang dimohonkan Banding tersebut;

3. Menghukum seluruh ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan kepada Pembanding/Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten di Serang pada hari Rabu tanggal 17 Maret 2021 oleh kami **Agung Suradi, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Masruddin Caniago, SH., M.H.** dan **Dr. Binsar Gultom, S.H.,S.E.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 2 Maret 2021, Nomor : 29/ PDT/ 2021/ PT.BTN., putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga Rabu tanggal 17 Maret 2021, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri hakim-hakim anggota serta dihadiri pula oleh **Itaida Lantiur Pangaribuan, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, namun tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini ;

Hakim-hakim Anggota

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Masruddin Caniago, SH., M.H.

Agung Suradi, S.H.

Ttd

Dr. Binsar Gultom, S.H.,S.E.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Itaida Lantiur Pangaribuan, S.H.

Perincian Biaya Banding :

Halaman 47 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 47 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 47 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN



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

1.	Meterai	Rp. 10.000,-
2.	Redaksi.....	Rp. 10.000,-
3.	Administrasi.....	Rp. 130.000,-

J u m l a h	Rp. 150.000,-
-------------------	---------------

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 48 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 48 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN

Halaman 48 dari 48 Putusan Nomor 29/PDT/PT BTN