



**PUTUSAN**  
**Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Batam yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Hendra Arnovianto**, laki-lai. Lahir di Tanjung Pinang, 11 Februari 1977, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Perumahan Duta Mas Cluster 8 Sevilla No. 27, RT. 005/RW.002, Kelurahan Balo Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam;
2. **Maya Indra Devi Mukhtar**, Perempuan, Lahir di Kijang 18 Mei 1975, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Perumahan Duta Mas Cluster 8 Sevilla No. 27, RT. 005/RW.002, Kelurahan Balo Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada NASIB SIAHAAN, SH., YOHANES WAHYU BUDI PURNAWAN.,SH., RONI JULIANDI RAMIDI.,SH.,MH., TRIWANSAKI.,SH., HASAN ALBANA.,SH & EVA YUNITA.,SH para Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat NASIB SIAHAAN., SH & REKAN beralamat di KOMPLEK ORCHID BISNIS CENTRE BLOK C 1 NO. 6, RT 01/RW 15 KELURAHAN SEI PANAS, KECAMATAN BATAM KOTA, KOTA BATAM bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Februari 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 27 Maret 2018 Nomor: 272/SK/2018/PN Btm, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I dan Penggugat II**;

Lawan:

1. **PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Fanindo**, beralamat di Jalan Balo Pembangunan Blok VI Nomor 5-7, Pertokoan Ozon, Lubuk Baja, Kota Batam. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ALFIS SETYAWAN, SH.,MH dan SHIDDIQ SURYA.,SH., Advokat dan Konsultan Hukum & Bisnis berkantor pada

*Halaman 1 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Hukum ALFIS SETYAWAN & PARTNERS berkedudukan di Batam, Komplek Ruko Hup Seng Blok C No. 8 Batam Center berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 April 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 17 April 2018 Nomor: 329/SK/2018/PN Btm, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. **Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Riau Sumatera Barat Dan Kepulauan Riau Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam**, beralamat di Jalan Engku Putri, Depan Pusat Informasi Haji Batam, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada TIO SEREPINA.,SH.,LL.M., OBOR P. HARIARA., SH., ROCKY SANDHORA., YADHY CAHYADY.,SH.,MH., DEDY CHRISTANTO., DIAN SUBAKTI., DHIAN FAJAR SURYAWAN.,SH., LEILA YUNIAR FIRDAUS .,SH.,LL.M., DWIGHT USMAN MOTOT PAKAYA.,SH., ANTONO ADHI SUSANTO.,SH., MARGARETA WINDY SINATRA.,SH., HELMI MUFHAM., IRWAN KUSUMA., ARIEF ZAINAL., dan MAHBUBI selaku pejabat dan pegawai Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal dan KPKNL Batam dalam hal ini memilih domisili di Gedung Djuanda I Lantai 15 Jalan Dr Wahidin Rya No. 1 Jakarta Pusat untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DKJN) cq Kantor Wilayah DKJN Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau cq KPKNL Batam berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 April 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 16 Mei 2018 Nomor: 409/SK/2018/PN Btm, sebagai **Tergugat II**;

3. Shanti Dwi Lestari, Perempuan, Pekerjaan Komisaris Utama PT Bank Perkreditan Rakyat DANA FANINDO beralamat di Jalan

*Halaman 2 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



Baloi Pembangunan Blok VI Nomor 5-7, Pertokoan Ozon Lubuk Baja Kota Batam. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada SHENTI MANURUNG.,SH Advokat, Konsultan Hukum & Bisnis berkantor pada Kantor Hukum YPS & Partners berkedudukan di Batam Jl. Puri Industri Park 2000 Blok E No. 2 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 April 2018 No. 22/SK-PDT/YPS/IV/2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 17 April 2018 Nomor: 328/SK/2018/PN Btm selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 28 Maret 2018 dalam Register Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah suami istri yang memiliki harta berupa tanah seluas 128 m<sup>2</sup> berdiri di atasnya 1 ( satu ) unit bangunan rumah tinggal berlantai 2,5 lantai seluas 142 m<sup>2</sup>, berlokasi di Komplek Taman Duta Mas Cluster VIII No.27, RT RT. 005/RW.002, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam ( selanjutnya disebut tanah dan bangunan );
2. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini atas nama Penggugat I mengajukan kredit kepada Tergugat I dan pada tanggal 07 April 2016 antara Penggugat I dan Tergugat I telah menandatangani perjanjian kredit multi guna yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit nomor 16 tanggal 07 April 2016 pada Notaris Shinta Christiana Puspitasari, SH dengan agunan atau jaminan berupa tanah dan bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II;
3. Bahwa fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat I dan Penggugat II dari Tergugat I adalah sebagai berikut:
  - a. Plafon kredit pinjaman : Rp. 600.000.000,- ( enam ratus juta rupiah)

Halaman 3 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Jangka waktu kredit : 96 bulan ( 8 tahun )
- c. Suku bunga : 14% flat
- d. Angsuran per bulan : Rp. 13.250.000,- ( tiga belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)

4. Bahwa sebelum Penggugat I dan Penggugat II dapat menerima uang pinjaman tersebut, Penggugat I dan Penggugat II terlebih dahulu dibebani syarat biaya- biaya yang harus dibayarkan atau disetorkan terlebih dahulu kepada Tergugat I dengan total seluruhnya berjumlah Rp.199.562.403,- ( seratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus enam puluh dua juta empat ratus tiga rupiah ), yang dua diataranya adalah uang deposit untuk biaya blokir pengurusan UWTO sebesar Rp. 35.000.000,- ( tiga puluh lima juta rupiah) dan uang deposit blokir angsuran selama 3 (tiga) kali angsuran sebesar Rp. 39.751.500,- ( tiga puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh satu ribu lima ratus rupiah );

5. Bahwa pada mulanya pembayaran angsuran kredit yang dilakukan Penggugat I dan Penggugat II berjalan sesuai rencana, namun karena usaha yang dijalankan Penggugat I dan Penggugat II mengalami kemunduran mengakibatkan memasuki pembayaran angsuran ke -5, Penggugat I dan Penggugat II terlambat dalam membayar angsuran kreditnya. Sehubungan dengan hal tersebut maka Penggugat I dan Penggugat II datang kepada Tergugat I untuk meminta kepada Tergugat I untuk melakukan : Pembukaan Blokir dan meminta untuk dapat dilakukan Resceduling (penjadwalan kembali), Restructuring (persyaratan kembali), dan reconditioning (penataan kembali) terhadap kredit yang sedang berjalan, namun sama sekali tidak mendapat tanggapan dari Tergugat I.

6. Bahwa namun demikian walaupun tidak ada tanggapan dari Tergugat I, pada akhirnya tunggakan –tunggakan itu dapat Penggugat I dan Penggugat II selesaikan pada bulan Februari 2017, sehingga pada bulan Februari 2017 tersebut, Penggugat I dan Penggugat II sudah tidak ada tunggakan angsuran kredit lagi;

7. Bahwa pada bulan Maret 2017 Tergugat I mengeluarkan surat peringatan ke1 dan ke-2, disebabkan karena Penggugat I dan Penggugat II terlambat membayar angsuran jatuh tempo bulan Maret 2017, kemudian setelah keluar surat peringatan tersebut, Tergugat I tanpa memberitahu terlebih dahulu kepada Penggugat I dan Penggugat II, ternyata telah melakukan pembukaan blokir (deposit pembayaran 3 kali angsuran dan Uang Wajib Tahunan

Halaman 4 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Otorita/UWTO) yang ada pada Tergugat I guna pembayaran angsuran bulan Maret dan seterusnya untuk pembayaran angsuran bulan April, Mei, Juni, dan Juli 2017;

**8.** Bahwa pada tanggal 19 September 2017, Tergugat I mengirimkan kembali surat peringatan kepada Penggugat I dan Penggugat II, namun Surat Peringatan yang dikirim langsung merupakan peringatan yang ke-3, dimana peringatan tersebut ternyata meneruskan peringatan-peringatan sebelumnya yang dikeluarkan Tergugat I pada bulan Maret 2017, yang permasalahan tunggakan angsurannya telah selesai;

**9.** Bahwa pada tanggal 17 November 2017 Tergugat I mengeluarkan Somasi agar Penggugat I dan Penggugat II membayar pelunasan seluruh hutang kredit kepada Tergugat I dengan memberikan batas waktu sampai dengan tanggal 08 Desember 2017 padahal jangka waktu pelunasan seluruh hutang kredit belum jatuh tempo atau belum waktunya dilakukan pelunasan;

**10.** Bahwa akan tetapi sebelum batas waktu yang diberikan sendiri oleh Tergugat I, tanpa sepengetahuan Penggugat I dan Penggugat II, ternyata Tergugat I telah memasukkan surat permohonan lelang eksekusi terlebih dahulu pada tanggal 30 November 2017 kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam, yang dalam perkara ini selaku Tergugat II;

**11.** Bahwa pada saat diberi kesempatan sampai dengan tanggal 8 Desember 2017 oleh Tergugat I, Penggugat I dan Penggugat II telah memberitahu kepada Tergugat I melalui Sdr. Suryadi Padma bahwa Penggugat I dan Penggugat II keberatan dengan pelunasan kredit yang harus dibayarkan, namun sanggup membayar outstanding seluruh tunggakan angsuran kredit kepada Tergugat I, sebab sebelum pelelangan dilakukan tanggal 18 Januari 2018, Penggugat I dan Penggugat II telah mempunyai dana untuk membayar outstanding seluruh tunggakan yang menjadi kewajiban Penggugat I dan Penggugat II untuk dibayarkan kepada Tergugat I, tetapi tidak dipedulikan dan tidak ditanggapi oleh Tergugat I;

**12.** Bahwa Tergugat I dalam hal ini Direktornya selaku pengemban kebijaksanaan perseroan, selama proses pemenuhan kewajiban debiturnya terkesan sama sekali tidak mau bertemu dan berbicara langsung kepada Penggugat I dan Penggugat II, selalu diwakilkan kepada Sdr. Suryadi Padma padahal Penggugat I dan Penggugat II selalu berusaha untuk ingin bertemu dan berbicara langsung untuk menyelesaikan seluruh kewajiban

*Halaman 5 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*





angsuran yang tertunggak guna meneruskan kredit tersebut dan mencegah dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan, apalagi belum pernah dibicarakan mengenai rescheduling, restrukturisasi dan reconditioning terhadap fasilitas kredit yang Penggugat I dan Penggugat II ajukan, namun hingga saat diketahui oleh Penggugat I dan Penggugat II pada tanggal 8 Desember 2017 ternyata Tergugat I lebih dahulu telah mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II, pertemuan dan pembicaraan apapun yang diusahakan tidak pernah terjadi;

**13.** Bahwa pada akhirnya lelang eksekusi hak tanggungan terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II telah selesai dilaksanakan oleh Tergugat II dan dimenangkan oleh pemenang lelang bernama **Shanti Dwi Lestari** yang dalam perkara ini selaku Tergugat III;

**14.** Bahwa Penggugat I dan Penggugat II sangat keberatan dengan pelaksanaan lelang yang tetap dilaksanakan oleh Tergugat-tergugat, apalagi limit harga penawaran lelang terhadap tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan milik Penggugat I dan Penggugat II ternyata dihargai sangat rendah di bawah harga pasar yaitu hanya seharga Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) saja. Padahal harga rumah dengan type dan luas yang sama dengan milik Penggugat I dan Penggugat II di lingkungan perumahan tersebut jauh lebih besar dari nilai limit harga lelang tersebut. Dengan demikian jelas dan terang bahwa Tergugat-tergugat hanya berkeinginan agar tanah dan bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II cepat terjual yang menyebabkan kerugian besar bagi Penggugat I dan Penggugat II;

**15.** Bahwa pihak yang menjadi pemenang lelang eksekusi atas tanah dan bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II adalah Tergugat III yang ternyata menjabat selaku Komisaris Utama Perseroan dari Tergugat I. Penggugat menduga bahwa apa yang dilakukan Tergugat I adalah demi keuntungan Tergugat I sendiri sebagai pengusaha perbankan yang mempunyai modal besar dan kedudukan lebih kuat untuk meraih keuntungan besar dengan mengorbankan debiturnya sendiri yaitu Penggugat I dan Penggugat II, sekalipun terdapat konflik kepentingan antara Tergugat III selaku pemenang lelang sekaligus Komisaris Utama Perseroan dari Tergugat I terhadap Penggugat I dan Penggugat II, semua dijalankan demi keuntungan Tergugat I dan Tergugat III apalagi ternyata Penggugat I



dan Penggugat II telah menawarkan kepada Tergugat I untuk dapat melunasi seluruh tunggakan angsuran kreditnya tetapi tidak dipedulikan Tergugat I;

**16.** Bahwa Tergugat I telah menerima hasil penjualan lelang atas tanah dan bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dari Tergugat III dan kemudian tanpa pemberitahuan kepada Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat I telah pula menyetero sisa penjualan lelang kepada Penggugat I dan Penggugat II melalui rekening tabungan Penggugat II sebesar Rp. 325.576,- (tiga ratus dua puluh lima ribu lima ratus tujuh puluh enam rupiah) tanpa perincian yang jelas dan terhadap hal tersebut Penggugat I dan Penggugat II menolak dan tidak bersedia untuk menerimanya;

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

- Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum si pelaku, atau hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak pribadi, hak-hak kekayaan, hak-hak kebebasan, hal atas kehormatan dan nama baik .

- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku , atau kewajiban hukum yang dimaksud ini adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, baik hukum tertulis maupun tidak tertulis.

- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*inriust tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders person of goed*).

Maka seseorang melakukan tindakan yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain, namun tidak dengan melanggar pasal-pasal dalam undang-undang (hukum tertulis), maka orang tersebut masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian, kepantasan, atau keharusan dalam pergaulan masyarakat.

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

Halaman 7 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm



- a. Harga tanah dan bangunan yang ditentukan sendiri oleh Tergugat I selaku penjual lelang telah dilaksanakan dengan harga di bawah harga pasar (vide: Yurisprudensi MARI No. 112/K/Pdt/1997 tanggal 20 April 1999 yang pada pokoknya bahwa pelelangan dapat dibatalkan atas alasan harga lelang jauh lebih rendah dari nilai objek jaminannya);
- b. Telah dilakukan kelalaian dalam proses pelelangan terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II, karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I selaku penjual lelang telah diajukan terlebih dahulu pada tanggal 30 November 2017 sebelum jatuh tempo waktu pelunasan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I dan Penggugat II yaitu tanggal 08 Desember 2018, padahal Penggugat I dan Penggugat II telah menawarkan kepada Tergugat I untuk dapat melunasi seluruh tunggakan angsuran kreditnya setidaknya- tidaknya hingga sebelum lelang dilaksanakan tetapi tidak dipedulikan Tergugat I;
- c. Tergugat I melalui Tergugat III yang ternyata berkedudukan selaku Komisaris Utama perusahaan Tergugat I adalah sebagai pemenang lelang, dengan demikian terdapat kepentingan atas keikutsertaan bank sebagai peserta lelang melalui Tergugat III. Perbuatan Tergugat I dan Tergugat III tersebut jelas telah *melanggar ketentuan pasal 77 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur tentang Pihak-pihak yang dilarang menjadi peserta lelang* yang salah satunya adalah **Pejabat Penjual**. Dengan demikian oleh karena Tergugat III merupakan **Pejabat Bank Perkreditan Rakyat DANA FANINDO ( Tergugat I )** yang **menjabat selaku Komisaris Utama Perseroan perusahaan Tergugat I** yang dalam pelelangan ini adalah pihak penjual yang terkait langsung dengan proses lelang maka pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan pada tanggal 18 Januari 2018 oleh Tergugat II ( berdasarkan Risalah lelang No:23/11/2018) telah dilaksanakan dengan cara melanggar hukum;
19. Bahwa disamping perbuatan Para Tergugat telah melanggar hukum atau Undang- Undang, berdasarkan dalil-dalil yang telah jelaskan pada awal gugatan ini ternyata perbuatan Para Tergugat telah bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain, dengan tanpa dasar mengumumkan ke khalayak umum dan

*Halaman 8 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual harta milik Penggugat I dan Penggugat II, sehingga sangat merugikan kedudukan dan kehormatan serta nama baik Penggugat I dan Penggugat II, sehingga cukup beralasan hukum bila Para Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian terhadap harga diri, kedudukan, kehormatan, dan martabat Penggugat I dan Penggugat II yang apabila dihargai dengan nilai sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

**20.** Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas cukup berdasarkan hukum bahwa apa yang dilakukan Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I dan Penggugat II;

**21.** Bahwa agar Para Tergugat mematuhi putusan ini, maka wajar dan pantas bila Para Penggugat memohon kepada Pengadilan agar Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap;

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

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan lelang yang dilakukan pada tanggal 18 Januari 2018 berdasarkan risalah lelang N0: 23/11/2018 terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III cacat hukum dan oleh karenanya batal dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat I untuk melanjutkan fasilitas kredit yang telah diberikan kepada Penggugat I dan Penggugat II seperti sedia kala sesuai perjanjian kredit No.16 tanggal 07 April 2016 dengan tanpa membebani denda, bunga, dan biaya- biaya lainnya yang timbul hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap;

*Halaman 9 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*

### Disclaimer

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



5. Menyatakan barang lelang eksekusi hak tanggungan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Duta Mas Cluster VIII No. 27, RT. RT. 005/RW.002, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam RT. 005/RW.002, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam tetap dikuasai oleh Penggugat I dan Penggugat II sampai dengan Penggugat I dan Penggugat II menyelesaikan seluruh tanggung jawabnya sebagai debitur sesuai perjanjian kredit berdasarkan akta No. 16 tanggal 07 April 2016;
6. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan pembayaran harga lelang kepada Tergugat III;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi Immateriil sebesar Rp. 700.000.000,00 ( tujuh ratus juta rupiah) tunai dan seketika kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tanggung renteng;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp.500.000,- ( lima ratus ribu rupiah ) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van Gewijde* );
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir kuasanya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Mei 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

*Halaman 10 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, dimana Penggugat mengajukan perbaikan gugatan tanggal 23 Juli 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

**19.**Bahwa disamping perbuatan Para Tergugat telah melanggar hukum atau Undang- Undang, berdasarkan dalil-dalil yang telah jelaskan pada awal gugatan ini ternyata perbuatan Para Tergugat telah bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain, dengan tanpa dasar mengumumkan ke khalayak umum dan menjual harta milik Penggugat I dan Penggugat II, sehingga sangat merugikan kedudukan dan kehormatan serta nama baik Penggugat I dan Penggugat II, sehingga cukup beralasan hukum bila Para Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian terhadap harga diri, kedudukan, kehormatan, dan martabat Penggugat I dan Penggugat II yang apabila dihargai dengan nilai sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Penggugat merubah/merenvoi bagian kata dan atau angka yaitu frasa "**Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)**" menjadi "**Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta)**,"

**19.**Bahwa disamping perbuatan Para Tergugat telah melanggar hukum atau Undang- Undang, berdasarkan dalil-dalil yang telah jelaskan pada awal gugatan ini ternyata perbuatan Para Tergugat telah bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain, dengan tanpa dasar mengumumkan ke khalayak umum dan menjual harta milik Penggugat I dan Penggugat II, sehingga sangat merugikan kedudukan dan kehormatan serta nama baik Penggugat I dan Penggugat II, sehingga cukup beralasan hukum bila Para Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian terhadap harga diri, kedudukan, kehormatan, dan martabat Penggugat I dan Penggugat II yang apabila dihargai dengan nilai sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat I dan Penggugat II tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**Tergugat I:**

**1.----Eksepsi Penggugat I dan Penggugat II Tidak Berwenang dan Tidak Berkualitas Mengajukan Gugatan.**

*Halaman 11 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



Bahwa sebagaimana tertuang dalam gugatan Penggugat I dan Penggugat II, secara eksplisit Penggugat I dan Penggugat II sebagai Debitur dari Tergugat I sebagai Kreditur mengakui mempunyai hutang dan berkewajiban untuk melakukan pembayaran atas hutangnya tersebut kepada Tergugat I, hutang dimaksud merupakan angsuran atas fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor. 16 Tanggal 7 April 2016 yang dibuat dihadapan Shinta Christiana Puspitasari, SH Notaris di Batam, artinya Penggugat I dan Penggugat II mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran atas utangnya kepada Tergugat I dan Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai hak menuntut atau mengajukan tuntutan terhadap Tergugat I.

Bahwa hal diatas merujuk **Yurisprudensi MA RI No. 995.K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1973 “ Bahwa Terbanding semula Penggugat I dan Penggugat II sebagai seorang debitor hanya sekedar mempunyai kewajiban – kewajiban ialah kewajiban untuk melunasi hutangnya dan tidak mempunyai hak terhadap kreditornya, sedangkan bagi pengajuan gugatan haruslah ada suatu hak yang dilanggar oleh orang lain, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan.”**

## **2. Eksepsi Gugatan Penggugat I dan Penggugat II Kabur Karena Tidak Jelasnya Kerugian**

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah gugatan perbuatan melawan hukum, gugatan perbuatan melawan hukum dalam KUHPdata didasarkan atas ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum tersebut adalah:

1. *Harus adanya yang melakukan perbuatan.*
2. *Perbuatan itu harus melawan hukum.*
3. *Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian pada orang lain.*
4. *Perbuatan itu karena kesalahan yang dapat ditimpakan kepadanya.*

---

L.C. Hofman, *Het Nederlandsch Verbintenissenrecht, eerst deel, De Algemene leer der Verbintenissen* (Tweede druk, J.B Wolters, Batavia, 1932) hal 257, dikutip oleh Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum, Universitas Indonesia*, hal 35

Halaman 12 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm



Bahwa agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, maka unsur-unsur dari Pasal 1365 KUHPdata tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya, jika salah satu unsur tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak Penggugat I dan Penggugat II, maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum tersebut.

Bahwa di dalam uraian posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II, dalam posita tidak tertuang kerugian materiil sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang didalilkan telah dilakukan oleh Tergugat I, oleh karena gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak tertuang kerugian, mengacu doktrin para ahli hukum yang Tergugat I kutip diatas secara hukum mengakibatkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II menjadi tidak jelas.

**3. Eksepsi Gugatan Penggugat I dan Penggugat II Kabur Karena Tidak Sinkronnya Posita Dengan Petitum.**

Bahwa dengan mencermati gugatan Penggugat I dan Penggugat II pada bagian petitum berisikan, petitum angka:

*4. Menghukum Tergugat I untuk melanjutkan fasilitas kredit yang telah diberikan kepada Penggugat I dan Penggugat II seperti sediakala sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 7 April 2016 dengan tanpa membenani denda, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul hingga putusan berkekuatan hukum tetap;*

Bahwa petitum ini tidak ditemukan bagian dalam posita yang memuat alasan-alasan sebagai dasar adanya pertitum dimaksud, kemudian dalam petitum tertuang kalimat melanjutkan fasilitas kredit seperti sediakala sebagaimana Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 7 April 2016, akan tetapi anehnya kemudian ditulis tanpa bunga, denda dan biaya-biaya lainnya sementara di dalam Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 7 April 2016 terdapat klausula tentang bunga, denda dan biaya-biaya lainnya;

*5. Menyatakan barang lelang eksekusi hak tanggungan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Duta Mas Cluster VIII*

---

Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, PT. Cipta Aditya Bakti, hal 167

Halaman 13 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm





*RT/RW 005/002, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam tetap dikuasai oleh Penggugat I dan Penggugat II sampai Penggugat I dan Penggugat II menyelesaikan seluruh tanggungjawabnya sehingga sesuai Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 7 April 2016;*

Bahwa petitum ini tidak ditemukan bagian dalam posita yang memuat alasan-alasan sebagai dasar adanya petitum dimaksud, kemudian dalam petitum tertuang kalimat ".....tetap dikuasai Penggugat I dan Penggugat II sampai Penggugat I dan Penggugat II menyelesaikan seluruh tanggung jawabnya ....." kalimat ini seolah-olah Penggugat I dan Penggugat II menginginkan penyelesaian seluruh tanggung jawab kepada Tergugat I tidak diikat dengan batasan jangka waktu, sementara kalimat berikutnya ".....sehingga sesuai Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 7 April 2016", Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 7 April 2016 sangat jelas memuat klausula jangka waktu dan klausula pengecualian pemberlakuan atas jangka waktu akibat dari tindakan wanprestasi yang dilakukan;

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

Bahwa petitum ini tidak ditemukan bagian dalam posita yang memuat alasan-alasan secara eksplisit sebagai dasar adanya petitum/permintaan untuk menghukum Tergugat I untuk mengembalikan pembayaran harga lelang kepada Tergugat III;

**7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp. 700.000.000.- (tujuh ratus juta rupiah) tunai dan seketika kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tanggung renteng.**

Bahwa petitum ini juga tidak ditemukan bagian dalam posita yang memuat alasan-alasan secara eksplisit sebagai dasar adanya petitum/permintaan untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp. 700.000.000.- (tujuh ratus juta rupiah) tunai dan seketika kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tanggung renteng, yang termuat dalam posita

*Halaman 14 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan sebagaimana angka 19 (*sembilan belas*) adalah uraian tentang ganti rugi sebesar Rp. 200.000.000.- (*dua ratus juta rupiah*); Bahwa sebagaimana yang dijelaskan oleh Prof M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya<sup>1</sup>

*"petitum gugatan harus sejalan dengan dalil gugatan. Dengan demikian petitum mesti bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tideak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi diantaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil sehingga gugatan kabur (obscur libel)"*

Bahwa berdasarkan uraian-uraian eksepsi di atas, maka Tergugat 1 memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dan gugatan perkara *a quo* tidak jelas (*obscur libel*) dengan segera mengeluarkan amar putusan sebagai berikut;

1.-----

Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I;

2.-----

Menyatakan Gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima, sekaligus menyatakan bahwa persidangan dihentikan segera tanpa memeriksa gugatan dalam pokok perkara;

3.-----

Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara.

## DALAM POKOK PERKARA :

Semua yang Tergugat I kemukakan pada bagian eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang menyatu dengan bagian pokok perkara ini.

Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II, karena tidak benar dan tidak berdasarkan kenyataan yang sebenarnya, kecuali yang dengan tegas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat I :

1.---Bahwa berdasarkan permohonan kredit yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II, pada tanggal 7 April 2016 Tergugat I telah memberikan

<sup>1</sup> Prof M Yahya Harahap SH, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*, Sinar Graika, hal 65-66

Halaman 15 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persetujuan kredit sebagaimana tertuang dalam Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor: 059/BPRDF/SPPK/KMG/IV/2016 Tertanggal 7 April 2016, dimana dalam surat pemberitahuan persetujuan kredit tersebut dinyatakan jenis kredit yang disetujui adalah kredit multi guna dengan flatfon kredit sebesar Rp. 600.000.000.- (*enam ratus juta rupiah*), jangka waktu kredit selama 96 (*sembilan puluh enam*) bulan dan suku bunga sebesar 14% (*empat belas persen*) flat;

2.-----Bahwa sesuai gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah benar Penggugat I dan Penggugat II dalam persetujuan kredit yang diajukan, telah ditetapkan biaya-biaya sebagaimana tertuang dalam Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor: 059/BPRDF/SPPK-KMG/IV/2016 Tertanggal 7 April 2016, biaya-biaya tersebut keseluruhan adalah berjumlah Rp. 199.562.403.- (*seratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus enam puluh dua ribu empat ratus tiga puluh tiga rupiah*) dimana terhadap biaya-biaya dimaksud telah disetujui oleh Penggugat I dan Penggugat II dan hal ini dapat dibuktikan dengan pembubuhan tanda-tangan diatas materai Rp. 6000 oleh Penggugat I dan Penggugat II;

Bahwa terkait dengan blokir biaya pengurusan UWTO sebesar Rp. 35.000.000.- (*tiga puluh lima juta rupiah*) merupakan biaya yang dicadangkan untuk pengurusan perpanjangan Hak Guna Bangunan dan pembayaran UWTO Perpanjangan atas objek jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2856/Baloi Permai seluas 128 M2 yang terletak di Komplek Perumahan Duta Mas Cluster VII No. 27, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, pencadangan biaya pengurusan perpanjangan Hak Guna Bangunan dan pembayaran UWTO Perpanjangan ini harus dilakukan berhubung jangka waktu Hak Guna Bangunan atas objek jaminan Penggugat I dan Penggugat II akan habis pada tanggal 25 Maret 2020 sementara jangka waktu kredit adalah hingga tanggal 17 April 2024;

Bahwa terkait dengan biaya blokir 3 angsuran sebesar Rp. 39.250.000.- (*tiga ratus dua puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*) merupakan syarat yang disetujui atau telah disepakati oleh Penggugat I dan Penggugat II. Perlu Tergugat I jelaskan disini bahwa pada awalnya Penggugat I dan Penggugat II mengajukan permohonan kredit kepada

Halaman 16 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I adalah sebesar Rp. 1.000.000.000.- (*satu milyar rupiah*), akan tetapi setelah melakukan BI Cheking atas nama Penggugat I dan Penggugat II, ditemukan:

-----Penggugat I terdapat tunggakan kredit di Bank Mandiri (*kartu kredit*) sebesar Rp. 7.607.067.- (*tujuh juta enam ratus tujuh ribu enam puluh tujuh rupiah*) dan tunggakan kredit di BPR Banda Raya sebesar Rp. 38.416.919.- (*tiga puluh delapan juta empat ratus enambelas ribu sembilan ratus sembilan belas rupiah*);

-----Penggugat II terdapat tunggakan kredit di Bank Mandiri (*kartu kredit*) sebesar Rp. 4.815.523.- (*empat juta delapan ratus lima belas ribu lima ratus dua puluh tiga rupiah*), tunggakan kredit di Bank Mandiri (*pinjaman mikro*) sebesar Rp. 22.361.114.- (*dua puluh dua juta tiga ratus enam puluh satu ribu seratus empat belas rupiah*) dan tunggakan kredit di Bank CIMB Niaga (*kartu kredit*) sebesar Rp. 12.028.066.- (*dua belas juta dua puluh delapan ribu enam puluh enam rupiah*);

maka Tergugat I hanya dapat menyetujui permohonan pinjaman/kredit yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II sebesar 600.000.000.- (*enam ratus juta rupiah*) dengan persyaratan:

1.-----Penggugat I dan Penggugat II harus melunasi seluruh tunggakan kartu kredit dan pinjaman lainnya sebesar 73.000.000.- (*tujuh puluh tiga juta rupiah*);

2.-----Menyediakan biaya perpanjangan Hak Guna Bangunan dengan Perpanjangan UWTO selama 20 Tahun sebesar Rp. 35.000.000.- (*tiga puluh lima juta rupiah*);

3.-----Bersedia dilakukannya pemblokiran 3x angsuran untuk angsuran terakhir sebesar Rp. 39.250.000.- (*tiga ratus dua puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*);

terhadap persyaratan yang disyaratkan oleh Tergugat I ini disetujui oleh Penggugat I dan Penggugat II dan Penggugat I dan Penggugat II dan kemudian menandatangani secara bersama-sama Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor: 059/BPRDF/SPPK/-KMG/IV/2016 Tertanggal 7 April 2016;

Halaman 17 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm

#### Disclaimer

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



**3.-** Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor: 059/BPRDF/SPPK/KMG/IV/2016 Tertanggal 7 April 2016 tersebut disepakati dan ditandatangani Akta Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 7 April 2016 oleh Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I, yang memuat:

- Fasilitas kredit adalah kredit multi guna sebesar Rp. 600.000.000.- (*enam ratus juta rupiah*);

-- Jangka waktu kredit selama 96 (*sembilan puluh enam*) bulan, terhitung semenjak 7 April 2016 sampai dengan 17 April 2024;

----- Bunga sebesar 14% (*empat belas persen*) flat In Advance;

---- Angsuran setiap bulan sebesar Rp. 13.250.500,- (*tiga belas juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus rupiah*);

----- Jaminan/Agunan: Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2856/Baloi Permai seluas 128 M2 yang terletak di Komplek Perumahan Duta Mas Cluster VII No. 27, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tertanggal 22 Juni 2004 Nomor. 02652/2004 terdaftar atas nama Maya Indra Devi;

**4.** Bahwa sebagaimana tertuang dalam Pasal 7 ayat 1 Akta Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 7 April 2016 telah disepakati bahwa Penggugat I dan Penggugat II sebagai Debitur mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran kembali pinjaman kepada Tergugat I sebagai Kreditur secara angsuran dimana pembayaran angsuran dilakukan setiap tanggal 7 (*tujuh*) setiap bulan berjalan dengan angsuran pertama kali dibayarkan pada tanggal 7 April 2016, dengan jumlah angsuran setiap bulan adalah sebesar Rp. 13.250.500,- (*tiga belas juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus rupiah*);

**5.-** Bahwa berdasarkan data-data transaksi yang dilakukan oleh Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana tertuang dalam rincian transaksi pada Rekening No. 01.1.001296.9 atas nama Hendra Arnovianto, maka semenjak bulan Juli 2016 atau pada angsuran ke 4 (*empat*) Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan wanprestasi atau tunggakan angsuran, dimana seharusnya pembayaran angsuran dilakukan pada tanggal 7 Juli 2016 faktanya pembayaran baru dilakukan oleh Penggugat I dan Penggugat II tanggal 18 Juli 2016, sedangkan untuk pembayaran angsuran untuk

*Halaman 18 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanggal 7 Agustus 2016 atau angsuran ke 5 (lima) tidak dibayarkan oleh Penggugat I dan Penggugat II, atas tunggakan angsuran ini Tergugat I melalui surat Nomor. 1621/DF-SP/VIII/2016 menyampaikan peringatan pertama kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk melakukan pembayaran tunggakan angsuran paling lambat tanggal 19 Agustus 2016, akan tetapi hingga batas waktu yang telah diberikan Penggugat I dan Penggugat II tetap tidak melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran, akhirnya Tergugat I melalui surat Nomor. 1682/DF-SP/VIII/2016 tanggal 19 Agustus 2016 memberikan peringakan ke dua kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk melakukan pembayaran tunggakan angsuran selamat-lambatnya tanggal 26 Agustus 2016, peringatan Tergugat I ini tetap tidak diindahkan oleh Penggugat I dan Penggugat II, akhirnya melalui surat Nomor. 1758/DF-SP/VIII/2016 tanggal 26 Agustus 2016 Tergugat I memberikan peringakatan ke tiga kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk melakukan pembayaran selamat-lambatnya tanggal 2 September 2016, Penggugat I dan Penggugat II baru melakukan pembayaran angsuran ke 5 (*lima*) pada tanggal 2 September 2016, sedangkan untuk pembayaran angsuran ke 6 (*enam*) tanggal 7 September 2016, Penggugat I dan Penggugat II kembali melakukan tunggakan pembayaran angsuran;

Bahwa atas tunggakan pembayaran angsuran ke 6 (*enam*) tanggal 7 September 2016 ini, Tergugat I kembali melalui surat Nomor. 1897/DF-SP/IX/2016 tanggal 14 Septebmer 2016 menyampaikan peringatan pertama kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk melakukan pembayaran tunggakan angsuran paling lambat tanggal 21 September 2016, akan tetapi hingga batas waktu yang telah diberikan Penggugat I dan Penggugat II tetap tidak melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran, akhirnya Tergugat I melalui surat Nomor. 1980/DF-SP/IX/2016 tanggal 21 September 2016 memberikan peringakan ke dua kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk melakukan pembayaran tunggakan angsuran selamat-lambatnya tanggal 28 September 2016, peringatan Tergugat I ini tetap tidak diindahkan oleh Penggugat I dan Penggugat II, akhirnya melalui surat Nomor. 2040/DF-SP/IX/2016 tanggal 28 September 2016 Tergugat I memberikan peringakatan ke tiga kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk melakukan pembayaran selamat-lambatnya tanggal 5 Oktober 2016, atas

*Halaman 19 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peringatan-peringatan dari Tergugat I ini hingga batas waktunya tetap tidak diindahkan oleh Penggugat I dan Penggugat II dan untuk angsuran ke 7 (*tujuh*) jatuh tempo pada tanggal 7 Oktober 2016 dan angsuran ke 8 (*delapan*) jatuh tempo pada tanggal 7 November 2016, Penggugat I dan Penggugat II kembali melakukan tunggakan pembayaran angsuran;

Bahwa ditanggal 30 November 2016 Penggugat I dan Penggugat II mengajukan permohonan perpanjangan (*restruktur/reschedule*) fasilitas kredit dan sekaligus juga melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran ke 6 (*enam*), akan tetapi permohonan perpanjangan (*restruktur/reschedule*) fasilitas kredit tidak dapat diproses dan disetujui oleh Tergugat I karena permohonan perpanjangan (*restruktur/reschedule*) fasilitas kredit hanya dapat diproses apabila Penggugat I dan Penggugat II membayar seluruh tunggakan angsuran kredit, sementara saat itu Penggugat I dan Penggugat II hanya membayarkan tunggakan untuk angsuran ke 6 yang telah jatuh tempo pada tanggal 7 September 2016, sementara tunggakan angsuran ke 7 (*tujuh*) yang jatuh tempo pada tanggal 7 Oktober 2016 dan tunggakan angsuran ke 8 (*delapan*) yang jatuh tempo pada tanggal 7 November 2016 tidak dilakukan pembayaran;

Bahwa kemudian untuk angsuran ke 9 (*sembilan*) tanggal 7 Desember 2016 dan angsuran ke 10 (*sepuluh*) tanggal 7 Januari 2017 kembali Penggugat I dan Penggugat II melakukan tunggakan pembayaran/wanprestasi, barulah kemudian pada tanggal 6 Februari 2017 Penggugat I melakukan transfer melalui Bank CIMB Niaga sebesar Rp. 45.000.000.- (*empat puluh lima juta rupiah*) dan setoran tunai sebesar Rp. 34.750.000.- (*tiga puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah*) atas transfer dan setoran tunai Penggugat I dan Penggugat II tersebut kemudian diperhitungkan oleh Tergugat I sebagai pembayaran tunggakan angsuran Penggugat I dan Penggugat II untuk angsuran ke 7 (*tujuh*) tanggal 7 Oktober 2016, angsuran ke 8 (*delapan*) tanggal 7 November 2016, angsuran ke 9 (*sembilan*) tanggal 7 Desember 2016, angsuran ke 10 (*sepuluh*) tanggal 7 Januari 2017 dan angsuran ke 11 (*sebelas*) tanggal 7 Februari 2017;

Bahwa selanjutnya untuk angsuran ke 12 (*dua belas*) tanggal 7 Maret 2017 kembali jatuh tempo akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II tidak

*Halaman 20 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



melakukan pembayaran oleh karenanya Tergugat I melalui Surat No. 513/DF-SP/III/2017 tertanggal 1 Maret 2017 memberikan teguran atau peringatan I (Pertama) kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk membayarkan tunggakan angsuran paling lambat tanggal 21 Maret 2017, bahwa kemudian hingga batas waktu yang telah ditetapkan Penggugat I dan Penggugat II belum menunjukkan itikat baiknya melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran ke 12 (*dua belas*), maka untuk kali kedua Tergugat I kembali menyampaikan teguran atau perikatan ke II kepada Penggugat I dan Penggugat II melalui surat Nomor. 570/D-SP/III/2017 tanggal 21 Maret 2017 dengan meminta Penggugat I dan Penggugat II membayarkan tunggakan angsuran selamat-lambatnya tanggal 28 Maret 2017, batas waktu ini tetap tidak diindahkan oleh Penggugat I dan Penggugat II, sehingganya melalui surat Nomor. 622/DF-SP/III/2017 tanggal 29 Maret 2017, kembali untuk kali ketiga Tergugat I menyampaikan teguran atau perikatan ke III kepada Penggugat I dan Penggugat II dan meminta Penggugat I dan Penggugat II membayarkan tunggakan angsuran selambat-lambatnya tanggal 5 April;

Bahwa walaupun Penggugat I dan Penggugat II telah ditegur dan diperingati oleh Tergugat I akan tetapi untuk pembayaran angsuran ke 12 (*dua belas*) tanggal 7 Maret 2017, pembayaran angsuran ke 13 (*tiga belas*) tanggal 7 April 2017, pembayaran angsuran ke 14 (*empat belas*) tanggal 7 Mei 2017 dan pembayaran angsuran ke 15 tanggal 7 Juni 2017, kembali untuk kesekian kalinya Penggugat I dan Penggugat II melakukan tunggakan pembayaran angsuran/wanprestasi pembayaran angsuran, setelah melakukan komunikasi dengan Penggugat I dan Penggugat II akhirnya Tergugat I melakukan pembukaan 1 (*satu*) blokir angsuran pada tanggal 7 Juni 2017 untuk pembayaran angsuran ke 12 (*dua belas*) tanggal 7 Maret 2017, kemudian pada tanggal 4 Juli 2017 Pengugat melakukan transfer melalui Bank CIMB Niaga sebesar Rp. 5.000.000.- (*lima juta rupiah*), karena jumlah uang yang ditransfer tersebut tidak mencukupi untuk pembayaran 1 (*satu*) kali tunggakan angsuran, sedangkan untuk angsuran ke 16 tanggal 7 Juli 2017 telah jatuh tempo, maka pada tanggal 7 Juli 2017 Tergugat I melakukan pembukaan blokir angsuran ke 2 (*dua*), pembukaan blokir angsuran ke 2 (*dua*) ini kemudian diperhitungkan sebagai pembayaran

*Halaman 21 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tunggakan angsuran ke 13 tanggal 7 April 2017, kemudian pada tanggal 7 Agustus 2017 kembali jatuh tempo pembayaran angsuran ke 17, oleh karena Penggugat I dan Penggugat II tidak ada melakukan pembayaran tunggakan angsuran, akhirnya Tergugat I melakukan pembukaan blokir angsuran ke 3 (*tiga*) ditambah saldo tabungan untuk pembayaran tunggakan angsuran ke 14 tanggal 7 Mei 2017;

Bahwa selanjutnya pada tanggal 7 September 2017 kembali jatuh tempo pembayaran angsuran ke 18 (*delapan belas*), oleh karena Penggugat I dan Penggugat II belum juga melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran, maka kemudian Tergugat I melakukan pembukaan blokir angsuran ke 4 (*empat*) pada tanggal 7 Oktober 2017, pembukaan blokir angsuran ke 4 (*empat*) ini kemudian diperhitungkan sebagai pembayaran tunggakan angsuran ke 15 tanggal 7 Juni 2017, kemudian pada tanggal 6 Oktober 2017 Pengugat I melakukan transfer melalui Bank CIMB Niaga sebesar Rp. 6.000.000.- (*enam juta rupiah*), oleh karena jumlah uang yang ditransfer oleh Penggugat I dan Penggugat II tidak cukup untuk pembayaran 1 (*satu*) kali tunggakan angsuran maka pada tanggal 6 Oktober 2017 Tergugat I melakukan pembukaan blokir angsuran ke 5 (*lima*), pembukaan blokir ke 5 (*lima*) ini kemudian diperhitungkan sebagai pembayaran atas tunggakan angsuran ke 16 tanggal 7 Juli 2017, dan tanggal 7 Oktober 2017 kembali jatuh tempo untuk pembayaran angsuran ke 19 (*sembilan belas*);

Bahwa pada tanggal 7 November 2017 jatuh tempo untuk angsuran ke 20 (*dua puluh*) akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II tidak melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran, pada hal sebagaimana terurai diatas jumlah tunggakan angsuran oleh Penggugat I dan Penggugat II telah mencapai 4 (*empat*) kali angsuran yaitu:

-----Angsuran ke 17 tanggal 7 Agustus 2017;  
-----Angsuran ke 18 tanggal 7 September 2017;  
-----Angsuran ke 19 tanggal 7 Oktober 2017, dan  
-----Angsuran ke 20 tanggal 7 November 2017.

oleh karena itu pada tanggal 17 November 2017 melalui surat Nomor. 035/BPR.Daan/S.LG/II/2017, Tergugat I mensomasi Penggugat I dan

Halaman 22 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm



Penggugat II untuk melakukan pembayaran atas seluruh kewajiban Peggugat I dan Peggugat II kepada Tergugat I dengan rincian:

Tunggakan Pokok sebesar	Rp. 556.726.616,-
Bunga Tunggakan sebesar	Rp. 40.092.390,-
Bunga berjalan sebesar	Rp. 3.291.753,-
Dendan keterlambatan sebesar	Rp. 9.937.875,-
Penalty pelunasan sebesar	Rp. 30.000.000,-
<b>Total Kewajiban</b>	<b>Rp. 640.048.534.-</b>

pembayaran atas seluruh kewajiban tersebut diminta kepada Peggugat I dan Peggugat II dibayarkan selambat-lambatnya tanggal 8 Desember 2017, apabila hingga batas waktu tanggal 8 Desember 2017 Peggugat I dan Peggugat II tetap tidak melakukan pembayaran, maka terhadap objek jaminan akan dilakukan pelelangan sebagai pembayaran atas seluruh kewajiban Peggugat I dan Peggugat II kepada Tergugat I;

**6.---Bahwa mencermati ketentuan yang tertuang dalam Pasal 7 ayat 1 Akta Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 7 April 2016 yang berbunyi:**

*"pembayaran kembali pinjaman yang diberikan oleh Bank kepada Debitur sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam pasal 2 ayat 1 diatas wajib diangsur oleh Debitur dalam 96 (sembilan puluh enam) kali angsuran bulanan, dibayarkan setiap tanggal 7 (tujuh) bulan berjalan .....",*

kemudian dengan merujuk pendapat **Prof Subekti SH** dalam Bukunya yang berjudul **"Hukum Perjanjian"**<sup>2</sup> menyatakan bahwa"

*"wanprestasi (kelalaian atai kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:*

- a.-----Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;*
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- c.-----Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*

<sup>2</sup>Prof.Subekti,SH,Hukum Perjanjian, PT. Intermasa, hal 45





d.Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan"

sebagaimana uraian pada angka 2 s/d angka 5 diatas, maka jelaslah bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan wanprestasi atas pembayaran kembali pinjaman secara angsuran setiap bulannya, dengan demikian maka cukup beralasan hukum ditolaknya dalil-dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk keseluruhan;

**7.-----**Bahwa dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II angka 9 (sembilan) yang menyatakan "pada tanggal 17 Nopember 2017 Tergugat I mengeluarkan somasi agar Penggugat I dan Penggugat II membayar pelunasan seluruh hutang kredit kepada Tergugat I dengan memberikan batas waktu sampai dengan tanggal 8 Desember 2017 pada hal jangka waktu pelunasan seluruh hutang kredit belum jatuh tempo atau belum waktunya dilakukan pelunasan" merupakan dalil yang keliru dan patut untuk dikesampingkan, karena dengan merujuk ketentuan **Akta Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 7 April 2016:**

**Pasal 13 ayat (1)**

"menyimpang dari jangka waktu yang ditetapkan dalam pasal 2 ayat 1 diatas, Bank berhak untuk menuntut/menagih pembayaran kembali semua pinjaman yang terhutang oleh Debitur kepada bank berdasarkan perjanjian kredit ini dengan seketika dan sekaligus tanpa somasi atau surat-surat pemberitahuan lainnya sehingga suatu peringatan dengan surat juru sita atau surat lainnya tidak diperlukan lagi, bilamana terjadi atau timbulnya salah satu hal atau peristiwa tersebut dibawah ini:

b. bilamana angsuran hutang pokok, bunga, biaya atau lain-lain jumlah yang terhutang berdasarkan perjanjian kredit ini, tidak dibayar pada waktu dan dengan cara sebagaimana tercantum dalam perjanjian ini, dalam hal mana lewatnya waktu itu saja sudah merupakan bukti yang cukup sah bahwa debitur telah melakukan kelalaian kewajibannya.

k.apabila debitur telah lalai atau melanggar sesuatu ketentuan dalam suatu perjanjian lain yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit dimana debitur adalah sebagai pihak yang meminjam atau menanggung/menjamin (borg) dan

Halaman 24 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm



*bilamana kelalaian maupun pelanggaran tersebut mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak lain dalam perjanjian tersebut untuk menyatakan bahwa hutang atau kredit yang diberikan dalam perjanjian yang dimaksud menjadi harus dibayar atau dibayar kembali dengan seketika dan sekali lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan”*

**Pasal 13 ayat (2)**

*”Bilamana terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut diatas, bank tidak berkewajiban lagi untuk memberikan kredit dan bank berhak untuk:*

*a. Menghentikan pemberian fasilitas bank serta menuntut/menagih pembayaran dan pembayaran kembali semua pinjaman debitur berdasarkan perjanjian kredit ini (dan/atau setiap penambahan, penggantian, pembaharuan dan perubahannya) termasuk tetapi tidak terbatas pada hutang pokok, bunga, ongkos dan biaya-biaya yang berkenaan;*

Bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 13 sebagaimana yang Tergugat I kutip diatas, dengan terjadinya tunggakan pembayaran angsuran atau wanprestasi dari Penggugat I dan Penggugat II, telah mengakibatkan tidak mengikatnya ketentuan Pasal 2 ayat 1 dan kemudian secara langsung telah melahirkan hak kepada Tergugat I untuk meminta pelunasan atau meminta pembayaran secara keseluruhan hutang Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I;

8. Bahwa berkenaan pengajuan permohonan lelang oleh Tergugat I kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam (KPKNL Batam) pada tanggal 30 November 2017 dilakukan berangkat dengan tidak adanya jawaban dari Penggugat I dan Penggugat II atas surat somasi yang dikirimkan Tergugat I pada tanggal 17 November 2017 dan juga karena tidak adanya pembayaran atas tunggakan terhadap angsuran yang dilakukan oleh Penggugat I dan Penggugat II, sementara tunggakan angsuran telah mencapai 4 (empat) kali angsuran yaitu:

-----Angsuran ke 17 tanggal 7 Agustus 2017;  
-----Angsuran ke 18 tanggal 7 September 2017;  
-----Angsuran ke 19 tanggal 7 Oktober 2017, dan

Halaman 25 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm



-----Angsuran ke 20 tanggal 7 November 2017.;

**8.**-----Bahwa dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II berikutnya yang menyatakan "*Penggugat I dan Penggugat II sanggup untuk membayar seluruh outstanding seluruh tunggakan angsuran kredit akan tetapi tidak dipedulikan atau tidak ditanggapi oleh Tergugat I*" merupakan dalil yang melahirkan fakta bahwa Penggugat I dan Penggugat II mengakui telah terjadi tunggakan dalam melakukan pembayaran atas angsuran kredit kepada Tergugat I, pengakuan ini tentunya telah melahirkan suatu alat bukti, kemudian apabila memang benar bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah mempunyai kemampuan untuk melakukan pembayaran atas seluruh outstanding tunggakan angsuran kredit, semestinya Penggugat I dan Penggugat II langsung melakukan pembayaran dengan mekanisme setor tunai ke rekening angsuran Penggugat I dan Penggugat II yang terdapat pada Tergugat I melalui teller Tergugat I, tanpa harus menunggu adanya persetujuan atau tanggapan dari Tergugat I, artinya dalil Penggugat I dan Penggugat II tersebut merupakan dalil yang tidak patut untuk dipertimbangkan;

**9.**-----Bahwa dalam pemenuhan kewajiban Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I tidak memerlukan adanya pertemuan atau pembicaraan antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Direktur dari Tergugat I, sebagaimana uraian diatas pembayaran oleh Penggugat I dan Penggugat II dapat langsung dilakukan dengan mekanisme setor tunai ke rekening angsuran Penggugat I dan Penggugat II yang terdapat pada Tergugat I melalui teller Tergugat I dan sebagaimana uraian Tergugat I diatas, terhadap belum pernah dibicarakannya mengenai rescheduling, restrukturisasi dan reconditioning, semata-mata disebabkan oleh tidak adanya pelunasan pembayaran atas seluruh tunggakan angsuran kredit oleh Penggugat I dan Penggugat II, semestinya Penggugat I dan Penggugat II melakukan pembayaran atas seluruh tunggakan angsuran dan kemudian barulah Penggugat I dan Penggugat II mengajukan permohonan rescheduling, restrukturisasi dan reconditioning dan apabila hal ini yang dilakukan oleh Para Pengugat maka permohonan rescheduling, restrukturisasi dan reconditioning akan dapat dipertimbangkan oleh Tergugat I;

*Halaman 26 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



10. Bahwa terhadap penjualan objek jaminan melalui pelelangan umum atau melalui perantaraan Tergugat II oleh Tergugat I dengan mengacu kepada ketentuan:

**Pasal 1131 KUHPerdata**

*"segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan"*

**Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan**

**Pasal 6**

*"apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*

**Pasal 20 ayat 1**

*"apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan:*

- a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)."*

**Akta Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 7 April 2016**

**Pasal 13 ayat (2)**

*"Bilamana terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut diatas, bank tidak berkewajiban lagi untuk memberikan kredit dan bank berhak untuk:*

- b. melaksanakan dan mengambil setiap tindakan dengan cara apapun terhadap jaminan-jaminan yang telah diberikan kepada bank tanpa harus ada persetujuan dari debitur atau pihak lain dan bank di bebaskan dari segala tuntutan dari pihak manapun juga;*

**Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 445/2016 tanggal 3 Juni 2016**

**Pasal 2**

Halaman 27 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama;*

*a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebahagian-sebahagian;"*

bukanlah merupakan suatu perbuatan melawan hukum, akan tetapi penjualan dimaksud adalah penjualan yang dibenarkan dan berdasar secara hukum, artinya dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II sepanjang mengenai penjualan objek jaminan adalah merupakan perbuatan melawan hukum merupakan dalil yang patut untuk dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan;

**11.** Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 455/2016 tanggal 3 Juni 2016 sebagai ketentuan Pasal 13 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kota Batam dan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 09587/2016 tanggal 15 Agustus 2016, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 09587/2016 tanggal 15 Agustus 2016 tersebut memuat irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, dan mengacu kepada ketentuan Pasal 14 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa mempunyai kekuatan eksekutorial sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, artinya penjualan lelang atas objek jaminan/objek Hak Tanggungan oleh Tergugat I didasarkan atas kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Sertifikat Hak Tanggung Nomor: 09587/2016 tanggal 15 Agustus 2016;

**12.**-----Bahwa dalil Penggugat I dan Penggugat II yang mendalilkan sangat keberatan atas harga limit penawaran lelang dan menyatakan harga limit tersebut sangat rendah dari nilai pasar merupakan dalil yang tidak berdasar dan lebih cenderung penilaian secara subyektif dari Penggugat I dan

*Halaman 28 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat II sendiri. Penetapan nilai limit terhadap pelelangan objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah mengacu kepada Laporan Penilaian Agunan Kredit-Tanah dan/atau Bangunan yang dibuat oleh appraisal/penilai pada tanggal 18 Desember 2017 dan dengan merujuk ketentuan yang diatur dalam **Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor. 27/PMK.26/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, tentang nilai limit, mengatur:

## **Pasal 1 angka 29**

*"nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual"*

## **Pasal 4 ayat 1**

*"Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan:*

- a. *Penilaian oleh penilai; atau*
- b. *Penaksiran oleh penaksir."*

## **Pasal 4 ayat 2**

*"Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimiliki"*

## **Pasal 4 ayat 3**

*"Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b merupakan pihak yang berasal dari penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno"*

artinya penentuan dan penetapan nilai limit oleh Tergugat I telah sesuai dan tidak bertentangan dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor. 27/PMK.26/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Bahwa selanjutnya sebagaimana Laporan Penilaian Agunan Kredit-Tanah dan/atau Bangunan yang dibuat oleh appraisal/penilai pada tanggal 18 Desember 2017 termuat hasil taksasi Nilai Likuidasi Riil adalah sebesar Rp. 699.997.440.- (*enam ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu empat ratus empat puluh rupiah*), sehingga

Halaman 29 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm

### Disclaimer

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



kemudian ditetapkanlah nilai limit objek jaminan sebesar Rp. 700.000.000.-  
(*tujuh ratus juta rupiah*) dan dengan merujuk ketentuan

**Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor. 27/PMK.26/2016  
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang berbunyi:

*"Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi  
fiducia, dan lelang eksekusi harta pailit, nilai limit ditetapkan paling sedikit  
sama dengan nilai likuidasi"*

maka penetapan nilai limit sebesar Rp. 700.000.000.- (*tujuh ratus juta  
rupiah*) telah sesuai dengan ketentuan **Peraturan Menteri Keuangan RI  
Nomor. 27/PMK.26/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**;

**13.-----**Bahwa penetapan Tergugat III sebagai pemenang lelang bukanlah  
merupakan suatu perbuatan melawan hukum, sebagaimana ketentuan  
**Pasal 68 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor. 27/PMK.26/2016  
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, pejabat lelang diberikan kewenangan  
untuk mensahkan peserta telah mengajukan penawaran tertinggi, dan  
faktanya Tergugat III adalah peserta lelang sebagai peserta lelang Tergugat  
III telah ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang  
sebagaimana tertuang dalam Grosse Risalah Lelang Nomor. 023/11/2018  
tanggal 18 Januari 2018.

Bahwa keikutsertaan Tergugat III sebagai tidak bertentangan dengan  
**Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor. 27/PMK.26/2016 Tentang  
Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, dalam Peraturan Menteri Keuangan RI  
dimaksud sebagaimana ketentuan Pasal 78 ayat 1 mengatur:

*"bank sebagai kreditur dapat membeli agunan melalui pelelangan,  
dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk akte  
notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan  
ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai  
tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan  
peraturan perundang-undangan"*

ketentuan ini memberikan ruang kepada Kreditur untuk ikut sebagai peserta  
lelang, artinya keikutsertaan Tergugat III sebagai peserta lelang tidak  
melanggar Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor. 27/PMK.26/2016

*Halaman 30 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, karena Tergugat III bukanlah Kreditur, dan terlebih lagi keikutsertaan Tergugat III sebagai peserta lelang adalah dengan kapasitas sebagai diri pribadi bulan mewakili perseroan incasu PT. Bank Perkreditan Rakyat Dana Fanindo;

**14.-----**Bahwa penerimaan hasil bersih lelang oleh Tergugat I dari Tergugat II adalah sebesar Rp. 676.800.000.- (*enam ratus tujuh puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah*) adalah berdasarkan atas Laporan Realisasi Pelaksanaan Lelang Jo Grosse Risalah Lelang Nomor. 023/11/2018 tanggal 18 Januari 2018, penerimaan uang hasil bersih penjualan lelang dan penggunaan uang hasil penjualan lelang untuk melunasi seluruh hutang Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I sebesar Rp. 676.475.424.- (*enam ratus tujuh puluh empat juta empat ratus tujuh puluh lima ribu empat ratus dua puluh empat rupiah*) telah sesuai dengan ketentuan **Pasal 1131 KUHP**erdata dan **Pasal 6**Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan ketentuan:

**Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 445/2016 tanggal 3 Juni 2016, Pasal 2**

*"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama;*

*c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*

*e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebahagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas.*

**Akta Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 7 April 2016**

**Pasal 17**

**1.-----***Bilamana bank menjalankan hak-hak dan hak istimewanya yang timbul dari perjanjian kredit ini (berikut penambahan, penggantian,*

*Halaman 31 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*

#### Disclaimer

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



*pembaharuan dan perubahannya) dan atau dari salah satu perjanjian pemberian jaminan atau perjanjian-perjanjian lain yang dibuat berkenaan dengan perjanjian-perjanjian itu, maka semua hasil penjualan yang diterima oleh bank dari pelaksanaan jaminan-jaminan yang diberikan, termasuk hasil dari pembayaran-pembayaran dibawah/berdasarkan polis-polis asuransi akan diperhitungkan dengan semua hutang-hutang debitur kepada bank.*

*2.-----Apabila hasil penjualan jaminan dan atau hasil penagihan tersebut melebihi jumlah hutang debitur kepada bank, maka bank wajib membayar kelebihan tersebut kepada debitur, akan tetapi tanpa bank diwajibkan untuk membayar bunga atau ganti kerugian berupa apapun atas uang kelebihan tersebut.*

Bahwa dengan demikian penerimaan uang hasil penjualan lelang dan memperhitungkan uang hasil penjualan lelang tersebut sebagai pelunasan atas seluruh hutang Penggugat I dan Penggugat II oleh Tergugat I, tidak dipersyaratkan bahwa tindakan-tindakan tersebut dilakukan harus diberitahukan kepada Penggugat I dan Penggugat II dan Penggugat I dan Penggugat III termasuk penyetoran uang sisa pelunasan seluruh hutang melalui rekening Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp 325.576.- (*tiga ratus dua puluh lima ribu lima ratus tujuh puluh enam rupiah*) juga tidak dipersyaratkan harus adanya pemberitahuan kepada Penggugat I dan Penggugat II maupun Penggugat I dan Penggugat III;

**15.-----**Bahwa mengenai pengumuman penjualan objek jaminan atau pengumuman lelang yang menurut Penggugat I dan Penggugat II adalah perbuatan tanpa dasar dan bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan dan bertentangan dengan sikap baik dalam masyarakat merupakan dalil yang menunjukkan kurang cermatan Penggugat I dan Penggugat II dalam memahami aturan persyaratan dalam pelaksanaan pelelangan secara umum, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Staatsblad 1908 No. 190 Jo Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor. 27/PMK.26/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

**16.-----**Bahwa pengumuman tersebut bertujuan sebagai usaha atau upaya mengumpulkan peminat yang akan ikut ambil bagian dalam pelelangan yang akan dilaksanakan dan dari segi hukum jelas bahwa pengumuman tersebut

*Halaman 32 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



berupakan persyarakat formil keabsahan penjualan secara lelang, artinya pengumuman lelang merupakan syarat sah penjualan secara lelang, sehingganya tidak cukup berlasan hukum Penggugat I dan Penggugat II menyatakan bahwa pengumuman kepada khalayak umum dan menjual harta milik Penggugat I dan Penggugat II merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan dan juga sekaligus tidak beralasan hukum Penggugat I dan Penggugat II menuntut ganti rugi kepada Tergugat I sebesar Rp. 200.000.000 (*dua ratus juta rupiah*), sebagaimana ditegaskan dalam **Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor. 27/PMK.26/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**;

**Pasal 51**

- " 1. *Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual*".
2. *Penjual harus menyerahkan bukti pengumuman lelang sesuai ketentuan kepada pejabat lelang*"

**Pasal 53**

- " 1. *Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada*"

2.- -Bahwa berdasarkan uraian-uraian Tergugat I diatas maka jelaslah bahwa tindakan penjualan objek jaminan dan penggunaan uang hasil penjualan objek jaminan sebagai pelunasan hutang Penggugat I dan Penggugat II dan penetapan Tergugat III sebagai pemenang lelang tidak terkwifikasi sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud **Pasal 1365 KUHPerdata dan Drukkers Arrest atau Putusan Hoge Raad 31 Januari 1919 dalam kasus Cohen dan Lindenbaum**;

3.- -Bahwa sebagaimana Tergugat I sampaikan diatas, posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II, secara eksplisit Penggugat I dan Penggugat II mengakui telah ingkar janji (*wanprestasi*) dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam **Akta Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 7 April 2016**. Atas tindakan ingkar janjinya (*wanprestasinya*) Penggugat I dan

*Halaman 33 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*





Penggugat II tersebut, merujuk ketentuan dalam **Akta Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 7 April 2016**, Tergugat I sebagai Kreditur secara hukum memiliki hak untuk melakukan penjualan atas objek jaminan untuk melunasi piutangnya, artinya tindakan penjualan melalui perantara Tergugat II oleh Tergugat I atas objek jaminan dikarenakan Peggugat I dan Peggugat II wanprestasi, bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;  
Bahwa disamping itu, merujuk **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995.K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1973**, Peggugat I dan Peggugat II sebagai Debitur yang mempunyai kewajiban untuk melunasi utangnya kepada Tergugat I, tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I atau tidak mempunyai hak menarik Kreditur sebagai Tergugat I dalam gugatannya, oleh karena itu Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang bijaksana untuk menolak gugatan Peggugat I dan Peggugat II untuk seluruhnya;

Berdasarkan uraian Tangkisan dan Jawaban tersebut di atas, maka Tergugat I memohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan memberikan putusan yang amarnya adalah sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Peggugat I dan Peggugat II tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Tergugat I secara keseluruhan;
2. Menolak gugatan Peggugat I dan Peggugat II untuk keseluruhan;
3. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Peggugat I dan Peggugat II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya perkara yang muncul dalam perkara *a quo*;



Atau;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka dengan ini kami memohonkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

**Tergugat II:**

**DALAM EKSEPSI**

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

1. Bahwa dimasukannya KPKNL Batam c.q. Tergugat II pada gugatan perkara a quo adalah tidak tepat, karena KPKNL Batam hanya bertindak sebagai pelaksana lelang yang merupakan amanat dari Vendu Reglement jo. PMK No. 27/PMK.06/2016.
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (1), (2) dan (3) PMK No. 27/2016, yang mengatur bahwa:

**Pasal 17**

**(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:**

- a. keabsahan kepemilikan barang;
- 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).**

3. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka Penggugat I dan Penggugat II telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara a quo (*in casu* Tergugat II), mengingat PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Fanindo c.q. Penjual c.q. Tergugat I bertanggung jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Tergugat II terkait lelang atas objek sengketa.

*Halaman 35 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka sangat jelas menunjukkan bahwa tindakan Penggugat yang memasukkan Tergugat II pada gugatan perkara a quo adalah tidak tepat, sehingga Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

**B. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Exceptie Obscuur Libel)**

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II tidak jelas atau kabur dan formulasi gugatan tidak jelas.

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

3. Bahwa pada petitum gugatan angka 2, Penggugat I dan Penggugat II memohon kepada Majelis Hakim agar “Menyatakan Tergugat I, II dan III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.”

4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat angka 2 tersebut karena dalam posita gugatan Penggugat tidak ada satu dalil pun yang menguraikan secara spesifik tentang perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II.

5. Bahwa selanjutnya, ketidaksesuaian antara posita dan petitum gugatan Penggugat I dan Penggugat II juga dapat dilihat pada nominal ganti rugi yang diajukan Penggugat I dan Penggugat II pada posita gugatan angka 19 dengan petitum angka 7.

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

“Mengenai tuntutan konvensi:

Sub b: segala perbuatan Tergugat terhadap Penggugat harus dinyatakan tidak sah (onrechtmatige), akan tetapi juga tidak dijelaskan perbuatan-perbuatan yang mana yang onrechtmatig itu;

*Halaman 36 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



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

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

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

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

8. Bahwa dikarenakan sangat jelas terjadi pertentangan antara posita dan petitum gugatan Penggugat I dan Penggugat II, maka gugatan Penggugat I dan Penggugat II tersebut sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

9. Bahwa selain itu, mengingat objek sengketa merupakan sebidang tanah dan bangunan, maka Penggugat I dan Penggugat II seharusnya menyebutkan batas-batas objek sengketa tersebut sehingga objek sengketa menjadi jelas dan tidak kabur. Namun demikian, karena Penggugat I dan Penggugat II tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa, maka objek sengketa menjadi kabur dan tidak jelas. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang berbunyi “karena suatu gugatan tidak menyebut dengan jelas letak/batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”.

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

*Halaman 37 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



ontvankelijk verklaard).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa semua yang tertuang dalam jawaban bagian eksepsi tersebut di atas, mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam jawaban bagian pokok perkara ini.

**Penggugat I Telah Melakukan Wanprestasi**

3. Bahwa dalam posita gugatan angka 1 s.d. 4, Penggugat I dan Penggugat II sendiri telah menjelaskan dan mengakui yang pada intinya bahwa telah terjadi hubungan hukum yaitu berupa Perjanjian Kredit No. 18 tanggal 7 April 2016 antara Penggugat I sebagai debitur dengan PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Fanindo c.q. Tergugat I selaku kreditur, dengan jaminan hutang berupa tanah dan bangunan dengan alas hak SHGB No. 2856/Baloi Permai a.n. Maya Indra Devi (*in casu* Penggugat II), yang terletak di Komplek Taman Duta Mas Cluster VIII No. 27, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau.
4. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, bahwa pelelangan terhadap objek sengketa adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cidera janjinya Penggugat I atas Perjanjian Kredit No. 18 tanggal 7 April 2016, sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Direktur Utama PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Fanindo tanggal 30 November 2017, yang menyatakan bahwa:  
"... Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya dan sesungguhnya, bahwa benar debitur kami atas nama Hendra Arnovianto berdasarkan Perjanjian Kredit No. 18 tanggal 7 April 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Shinta Christiana Puspitasari Sarjana Hukum, Notaris di Batam (untuk selanjutnya disebut Fasilitas Kredit Multi Guna atau KMG) telah lalai atau wanprestasi terhadap kewajiban pembayaran angsuran ...".

*Halaman 38 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*





5. Bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat tersebut, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut kepada Penggugat I untuk melunasi kewajibannya melalui surat peringatan tertulis pertama No. 513/DF-SP/III/2017 tanggal 14 Maret 2017, surat peringatan tertulis kedua No. 570/DF-SP/III/2017 tanggal 21 Maret 2017 dan surat peringatan tertulis ketiga No. 1724/DF-SP/IX/2017 tanggal 19 September 2017.

6. Bahwa terhadap jaminan hutang berupa SHGB No. 2856/Baloi Permai a.n. Maya Indra Devi telah diletakkan Hak Tanggungan peringkat pertama oleh PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Fanindo c.q. Tergugat I, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan No. 09587/2016 tanggal 15 Agustus 2016.

7. Bahwa pada kenyataannya, Penggugat I telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Tergugat I memiliki hak untuk menjual melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU No. 4/1996), diatur sebagai berikut:

a. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 UU No. 4/1996, mengatur bahwa: Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut

b. Bahwa sesuai Penjelasan Pasal 6 UU No. 4/1996, yang menjelaskan sebagai berikut: "hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan Pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-

*Halaman 39 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



kredito yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”;

c. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) UU No. 4/1996, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan **Parate Executie** sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Pelaksanaan Lelang Atas Objek Sengketa Telah Sesuai Ketentuan Hukum Yang berlaku

8. Bahwa selanjutnya, Tergugat I melakukan permohonan lelang objek sengketa kepada Tergugat II melalui surat Direktur Utama Bank Perkreditan Rakyat Dana Fanindo No. 037/BPR-DAFAN/XI/2017 tanggal 30 November 2017. Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (1) PMK No. 27/2016, yang mengatur sebagai berikut:

***“Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang”.***

9. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat I, selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dan mengingat dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal, sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/2016 yang mengatur sebagai berikut

*Halaman 40 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



***Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".***

10. Bahwa selanjutnya, Tergugat II sebelum pelaksanaan lelang, juga telah memenuhi asas publisitas yaitu dengan melakukan pengumuman lelang objek sengketa sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 51 ayat (1) jo. 54 ayat (1) PMK No. 27/2016.

11. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat I dan Penggugat II pada angka 18 huruf c terkait Pejabat Penjual yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I dan II telah melanggar ketentuan Pasal 77 ayat (1) huruf c PMK No. 27/2016, dengan alasan hukum sebagai berikut:

a. Bahwa Pasal 77 ayat (1) huruf c PMK No. 27/2016 mengatur mengenai pihak- pihak yang dilarang menjadi peserta lelang, antara lain Pejabat Penjual.

b. Bahwa Pejabat Penjual dalam lelang SHGB No. 2856/Baloi Permai a.n. Maya Indra Devi adalah Silvia Irani yang bertindak selaku Direktur Utama PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Fanindo (vide Surat Kuasa tanggal 30 November 2017 dan surat permohonan lelang No. 037/BPR-DAFAN/XI/2017 tanggal 30 November 2017).

c. Bahwa dengan demikian, Penggugat I dan Penggugat II telah salah menafsirkan makna Pejabat Penjual dalam pelaksanaan lelang tersebut.

12. Bahwa sesuai uraian angka 8 s.d. 11 tersebut di atas, maka Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan angka 18 serta petitum gugatan angka 2 dan 3, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa tindakan pelelangan SHGB No. 2856/Baloi Permai an. Maya Indra Devi merupakan perbuatan melawan hukum, cacat hukum dan batal dengan segala akibat hukumnya, karena pelaksanaan jual secara lelang tersebut oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I telah sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

*Halaman 41 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



13. Bahwa karena lelang objek sengketa tersebut telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka lelang objek sengketa tersebut tidak dapat dibatalkan sebagaimana ditegaskan pada Pasal 4 PMK No. 27/2016 yang mengatur sebagai berikut:” lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”.

serta sesuai yang dinyatakan dalam Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi yang menyatakan sebagai berikut “lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”;

Nilai Limit Lelang Merupakan Tanggung Jawab Penjual c.q. Tergugat I

14. Bahwa pada posita gugatan angka 14 dan 18 huruf a, Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan mengenai nilai limit lelang yang menurut Penggugat dijual lelang dengan nilai limit yang lebih rendah dari seharusnya.

15. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat I dan Penggugat II tersebut, dengan alasan hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa sesuai Pasal 43 ayat (2) PMK No. 27/2016, maka penetapan nilai limit merupakan tanggung jawab Penjual (*in casu* Tergugat I).
- b. Bahwa sesuai Pasal 44 PMK No. 27/2016, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 44

- (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 oleh Penjual, termasuk kurator untuk

*Halaman 42 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



benda seni dan benda antik atau kuno.

(4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

c. Bahwa sesuai penilaian agunan kredit No. 0102/BPR-Dafan/Appraisal/16 tanggal 18 Maret 2017, diketahui bahwa nilai likuidasi riil atas SHGB No. 2856/Baloi Permai a.n. Maya Indra Devi sebesar Rp. 699.997.440,- (enam ratus sembilan puluh sembilan juta Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh ribu empat ratus empat puluh rupiah).

d. Bahwa sesuai surat Direktur Utama Bank Perkreditan Rakyat Dana Fanindo No. 038/BPR-DAFAN/XI/2017 tanggal 30 November 2017, pada pokoknya menetapkan bahwa nilai limit lelang eksekusi jaminan hutang Penggugat I sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).

e. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat II tidak bertanggung jawab atas penetapan nilai limit, karena penetapan nilai limit dilakukan oleh Penjual (in casu Tergugat I).

Permohonan Ganti Rugi Bersifat Illusoir Sehingga Tidak Sesuai Dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung

16. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil posita gugatan Penggugat angka 19 serta petitum gugatan angka 7, yang pada pokoknya Penggugat I dan Penggugat II mendalilkan permintaan ganti rugi immateria kepada para Tergugat, karena permintaan ganti rugi dimaksud tidak berlandaskan hukum yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas sehingga harus ditolk karena bertentangan dengan yurisprudensi berikut ini:

a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117K/Sip/1971: "gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang tidak menyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima

*Halaman 43 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*





oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan”;

b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971: “apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan”;

c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB:

“Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak”.

**Permohonan Uang Paksa (Dwangsoom) Tidak Sesuai Dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung**

17. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan angka 21 dan petitum gugatan angka 8, yang pada pokoknya menuntut agar Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini.

18. Bahwa permintaan uang paksa (dwangsoom) dimaksud bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972 menyatakan:

a. “Dwangsoom hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam pasal 1234 BW;

b. Dwangsoom tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (PMH) ataupun perjanjian hutang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan”.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 307 K/Sip/1976, tgl. 7 Desember 1976, antara lain menyatakan:

a. “Uang paksa (Dwangsoom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;

*Halaman 44 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



b. **Dwangsoom** akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil”.

19. Bahwa berdasarkan jawaban tersebut di atas, permintaan uang paksa (**dwangsoom**) tersebut tidak berdasar hukum, karena yang Penggugat I dan Penggugat II lah yang melakukan wanprestasi dan juga perkara **a quo** pokok permasalahannya adalah hutang piutang serta apabila dilaksanakan eksekusi dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil, maka permohonan uang paksa tersebut sudah sepantasnya ditolak.

20. Bahwa selanjutnya, mengingat tidak terdapat fakta hukum yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan Penggugat I dan Penggugat II tentang pembebanan biaya perkara oleh Para Tergugat haruslah ditolak.

21. Bahwa Tergugat II menolsk dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut diatas, juga tidak berdasarkan hukum;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkr tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard**).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard**);
2. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul.

*Halaman 45 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATAU apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aquo et Bono);

## Tergugat III:

### **Dalam Kompensi**

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakuinya secara jelas dan tegas;
2. Bahwa gugatan Penggugat salah alamat oleh karena secara hukum Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh undang – undang.
3. Bahwa benar sesuai dengan Risalah Lelang NO. 023/11/2018 tanggal 18 Januari 2018 Tergugat III adalah pembeli lelang atas obyek lelang berupa tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Komplek Taman Duta Mas Cluster VIII No. 27, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Batam sesuai SHGB No 2856/Baloi Permai (untuk selanjutnya disebut objek lelang) Demikian pula selaku pembeli lelang yang beritikad baik Tergugat III telah membayar harga lelang tersebut sebesar Rp. 705.000.000,- (tujuh ratus lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus
4. Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan: kedudukan Tergugat III sebagai pemenang lelang selaku Komisaris Utama PT Bank Perkreditan Rakyat Fanindo  
Bahwa dalil Penggugat diatas sangat tidak relevan dan patut untuk ditolak, oleh karena:

- a. Bahwa sebagai pemenang lelang Tergugat III telah memahami bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat I dengan bantuan Tergugat II terhadap objek lelang disebabkan Penggugat tidak membayar hutangnya kepada Tergugat I sehingga Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas objek lelang tersebut mempunyai hak untuk menjual objek lelang dimaksud (vide pasal 6 Undang-Undang RI No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan)
- b. Bahwa keikutsertaan Tergugat III sebagai peserta lelang adalah dengan kapasitas sebagai diri pribadi bukan mewakili perseroan incasu PT. Bank Perkreditan Rakyat Dana Fanindo selain daripada itu tidak ada ketentuan yang melarang sebagai diri

*Halaman 46 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*

#### Disclaimer

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



pribadi untuk ikutserta dalam lelang. Setelah Tergugat III mendapatkan informasi akan dilaksanakannya pelelangan terhadap objek lelang, maka Tergugat III sebagai diri pribadi merasa tertarik untuk ikut serta dalam lelang tersebut. Dengan demikian sangat tidak beralasan kalau Penggugat menyatakan lelang tersebut dilakukan Para Tergugat hanya untuk mencari keuntungan dari Penggugat, sebagaimana termuat pada point 15. Justru sebaliknya dalil tersebut tendensius mendiskreditkan Para tergugat. Untuk itu Tergugat III mensomir Penggugat untuk membuktikan dalilnya tersebut.

c. Bahwa penetapan Tergugat III sebagai pemenang lelang bukanlah merupakan suatu perbuatan melawan hukum, sebagaimana ketentuan **Pasal 68 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor. 27/PMK.26/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, pejabat lelang diberikan kewenangan untuk mensahkan peserta telah mengajukan penawaran tertinggi, dan faktanya Tergugat III adalah peserta lelang sebagai peserta lelang Tergugat III telah ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana tertuang dalam Grosse Risalah Lelang Nomor. 023/11/2018 tanggal 18 Januari 2018.

5. Bahwa Tergugat III bersedia mengikuti lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tersebut oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan suatu badan/lembaga resmi Pemerintah untuk melaksanakan pelelangan terhadap asset – asset Negara maupun barang – barang jaminan, sehingga tidak ada alasan Tergugat III menjadi khawatir terhadap barang/benda yang akan di lelangnya, dan semuanya pasti sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku.

6. Bank melakukan penjualan secara lelang dikarenakan terjadinya pembayaran kredit yang bahwa sepengetahuan Tergugat III semua benda/barang yang dijaminan kepada Bank macet oleh si Debitur (Penggugat) demikian pula halnya terhadap tanah berikut bangunan yang ada diatasnya terletak di Komplek Taman Duta Mas Cluster VIII No. 27, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Batam sesuai SHGB No 2856/Baloi Permai yang dimintakan Bank Perkreditan Rakyat

*Halaman 47 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dana Fanindo selaku Tergugat I untuk dilakukan secara lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dikarenakan Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I.

7. Bahwa berdasarkan fakta – fakta tersebut, sangat terlihat sesungguhnya Penggugat dapat menyatakan sebagai Debitur yang tidak beritikad baik untuk melaksanakan kewajiban kepada Tergugat I, maka secara hukum sangat wajar tergugat I meminta dilakukan lelang barang jaminan Penggugat kepada Tergugat II.

8. Bahwa sebagai Pemenang Lelang yang telah membayar lunas harga lelang tersebut demi hukum Tergugat III adalah pemilik sah atas objek lelang tersebut. Dengan demikian untuk mengukuhkan kepemilikan objek lelang dimaksud secara juridis formal maka adalah hak sepenuhnya dari Tergugat III untuk memohon pengosongan objek lelang

9. Bahwa secara keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah dalil-dalil yang bersifat hampa tanpa didukung oleh fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang bersifat otentik, oleh karenanya demi hukum patut untuk di tolak

10. Bahwa petitum gugatan Penggugat yang mohon agar Tergugat III dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum patut untuk di tolak, oleh karena tidak terbukti ada satupun perbuatan Tergugat III yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Demikian pula petitum lainnya sangat tidak layak untuk diterima, olekarena seluruh prosedur teknis mupun prosedur hukum dalam pelaksanaan lelang atas objek lelang dimaksud telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku

11. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana termuat pada gugatan point 18 yang pada pokoknya menyatakan “ pelaksanaan lelang berdasarkan Risalah lelang No. 23/11/2018 telah dilaksanakan dengan cara melanggar hukum “. Justru sebaliknya Tergugat III menyatakan dalil penggugatlah yang tidak berdasar hukum, sebagaimana yang telah Tergugat III jelaskan tersebut diatas kalau Tergugat III merupakan pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh Undang – Undang.

12. Bahwa dalil – dalil tersebut diatas sangat wajar dan berdasarkan hukum, maka dimohonkan kepada Ketua Majelis Hakim Yang Terhormat agar gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak dan atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima

*Halaman 48 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



### **Dalam Rekonpensi**

1. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi menyatakan segala sesuatu yang telah dimuat dalam Konpensi, dinyatakan juga dimuat dalam Rekonpensi dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik dan membeli tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Komplek Taman Duta Mas Cluster VIII No. 27, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Batamsesuai SHGB No 2856/Baloi Permai berdasarkan lelang yang dilakukan oleh suatu badan yang sah untuk melakukan pelelangan tersebut, yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sesuai prosedur dan persyaratan yang berlaku, dan bukan Penggugat Rekonpensi/Tergugat III beli di pasar gelap.
3. Bahwa selaku pemenang lelang dan telah membayar tunai seluruhnya kewajiban penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi kepada Bank Perkreditan Rakyat Dana Fanindo in casu Tergugat I Konpensi. Maka sangat berdasar hukum tanah berikut bangunan yang ada di atasnya menjadi hak Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi.
4. Bahwa selaku pemenang lelang Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi telah dimuat pada Risalah lelang No. 023/11/2018 tanggal 18 Januari 2018. Dengan demikian, Prosedur dan Persyaratan secara hukum telah Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi penuhi. Akan tetapi terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi, masih ada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dan tidak mau mengosongkan rumah tersebut, atas tindakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi sudah barang tentu sangat merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi, baik secara materiil maupun immaterial, dengan perincian sebagai berikut :

### **4.1 Kerugian Materiil :**

*Halaman 49 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*





- Dikarenakan Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi tidak bisa segera menempati rumah yang telah diperoleh dari lelang maka Tergugat III terpaksa harus menyewa rumah tempat tinggal sebesar Rp 84.000.000,- ( delapan puluh empat Juta Rupiah)/tahun karena rumah yang sekarang ini menjadi tempat tinggal Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi merupakan rumah yang disewa dari Pihak Ketiga.
- Kehilangan pendapatan kalau tanah berikut bangunan tersebut Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi sewakan senilai Rp 60.000.000,- (Enam puluh Juta Rupiah) per tahun terhitung dari tanggal Februari 2018 sampai perkara ini mempunyai putusan yang tetap (inkrah)

#### 4.2 Kerugian Immateriil :

- Bahwa disamping kerugian materiil, Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi juga mengalami kerugian Immaterial, kerugian immaterial tersebut disebabkan karena fisik terhadap tanah berikut bangunan yang ada diatasnya tidak dapat Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi nikmati, serta ditambah objek lelang SHGB No 2856/Baloi Permai tidak dapat balik nama untuk menjadi atas nama Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi, akibatnya Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi menjadi stress.
  - Bahwa kerugian immaterial ini, sangatlah tidak ternilai harganya namun sangat pantas dan layak kalau dikompensasikan dengan uang setara dengan nilai Rp 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah).
5. Bahwa terhadap kerugian material sebesar Rp 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) yang Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi derita tersebut, harus ditanggung dan dibebankan kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk membayar dan menggantinya secara sekaligus dan seketika terhitung sejak perkara Aquo ini diputus sekalipun adanya banding dan kasasi.

Halaman 50 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm



6. Bahwa cukup beralasan hukum apa yang dilakukan para Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi

7. Bahwa bilamana Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi lalai dan tidak melakukan kewajibannya untuk membayar kerugian materiil dan immaterial tersebut, maka pantas wajar kalau Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi dihukum dengan sanksi untuk membayar denda sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) perhari setiap keterlambatan.

Bahwa berdasarkan alasan dan dalil – dalil tersebut diatas, maka sangat berdasar hukum Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia selaku pemeriksa dan mengadili perkara Aquo ini dapat memutus dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

**Dalam Kompensi**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat III merupakan pembeli yang beritikad baik.

**Dalam Rekonsensi**

1. Mengabulkan gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi adalah Pemenang lelang yang baik dan benar
3. Menyatakan Risalah lelang No: 023/11/2018 Tertanggal 18 Januari 2018 adalah sah dan berkekuatan hukum tetap
4. Menyatakan Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi merupakan pemilik yang sah secara hukum atas tanah berikut bangunan yang ada diatasnya terletak di Komplek Taman Duta Mas Cluster VIII No. 27, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Batam sesuai SHGB No 2856/Baloi Permai
5. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi membayar kerugian materiil sebesar Rp 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp

*Halaman 51 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah), sekaligus dan seketika sejak perkara Aquo ini diputus, sekalipun adanya banding dan kasasi.

7. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi membayar sanksi denda sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) perhari setiap kali keterlambatan.

**Dalam Konpensi dan Rekonpensi.**

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Dan bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (Ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban para Tergugat, Penggugat I dan Penggugat II telah mengajukan Repliknya tanggal 6 Agustus 2018 dan Para Tergugat telah mengajukan Dupliknya masing-masing tanggal 13 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Bukti PI & PII – 01 :Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2856 tertanggal 22 Juni 2004;
2. Bukti PI & PII – 02 :Fotokopi Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor: 058/BPDRDF/SPPK/KMG/IV/2016 tertanggal 07 April 2016;
3. Bukti PI & PII – 03 :Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor: 16 tertanggal 07 April 2016;
4. Bukti PI & PII – 04 :Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 09587/2016 tertanggal 15 Agustus 2016;
5. Bukti PI & PII – 05 :Fotokopi Surat Somasi Nomor: 035/BPR.DAFAN/S.LG/XI/2017 tertanggal 17 November 2017;
6. Bukti PI & PII – 06 :Fotokopi Surat Pemberitahuan untuk Pengosongan Tanah dan Bangunan (Rumah) tertanggal 13 November 2017;

*Halaman 52 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti PI & PII – 07 :Fotokopi Surat Permohonan Perpanjangan (Restruktur/Reschedule) fasilitas kredit a/n Hendra Arnovianto tertanggal 30 November 2016;
8. Bukti PI & PII – 08 :Fotokopi Permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan No. 09587/2016 tertanggal 30 November 2017;
9. Bukti PI & PII – 09 :Fotokopi Print out percakapan Whatsapp tertanggal 15 Januari 2018;
10. Bukti PI & PII – 10 :Fotokopi Buku Tabungan Mandiri a/n Maya Indra Devi Muktar;
11. Bukti PI & PII – 11 :Fotokopi Print out Whatsapp tertanggal 16 Januari 2018;
12. Bukti PI & PII – 12 :Fotokopi Print out Profil Perusahaan PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Fanindo;
13. Bukti PI & PII – 13a : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Hendra Arnovianto;
14. Bukti PI & PII – 13b : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Maya Indra Devi Muktar;
15. Bukti PI & PII – 14 :Fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor: 513/DF-SP/III/2017 tertanggal 14 Maret 2017;
16. Bukti PI & PII – 15 :Fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor: 570/DF-SP/III/2017 tertanggal 21 Maret 2017;
17. Bukti PI & PII – 16 :Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 023/II/2018 tertanggal 18 Januari 2018;
18. Bukti PI & PII – 17 :Fotokopi Surat Penolakan untuk menerima pengembalian kelebihan lelang sebesar Rp. 325.576,- (tiga ratus dua puluh lima ribu tujuh puluh enam) tertanggal 23 Maret 2018 dan bukti pengiriman surat melalui jasa pengiriman JNE;

Halaman 53 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bukti PI & PII – 18 : Fotokopi Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat SHGB No. 2856 Baloi Permai Nomor: 023/W-P/V/KANSR/2018 tertanggal 07 Mei 2018;
20. Bukti PI & PII – 19 : Fotokopi Surat Pemblokiran Nomor: 428/21.71-300/V/2018 tertanggal 4 Mei 2018;
21. Bukti PI & PII – 20 : Fotokopi Laporan Penilaian Rumah Tinggal atas nama Ibu Maya Indra Dewi Muktar Nomor: FSR/SR-FS/03.0329/2018 tertanggal 22 Maret 2018;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut merupakan fotocopy sesuai dengan aslinya, kecuali PI & PII-1, PI & PII-3, PI & PI-4, PI & PII-7, PI & PII-8, PI & PII-14, PI & PII-15, PI & PII-16 merupakan fotocopi dari fotocopi dan PI & PII-9, PI & PII-11 merupakan hasil print out dimana bukti tersebut telah dinagazelen, sehingga memenuhi syarat sebagai bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain dari bukti surat tersebut, Penggugat I dan Penggugat II juga telah mengajukan saksi yaitu saksi Mery dan saksi Ahli Gusrizal.,SH;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Bukti T1 – 1 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor: 059/BPRDF/SPPK/KMG/IV/2016 Tertanggal 7 April 2016;
2. Bukti T1 – 2 : Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No. 18 tanggal 7 April 2016;
3. Bukti T1 – 3 : Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor. 09587/2016 tanggal 15 Agustus 2016;
4. Bukti T1 – 4 : Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor. 455/2016 tanggal 3 Juni 2016;
5. Bukti T1 – 5 : Fotokopi Surat Peringatan Pertama melalui surat Nomor. 1621/DF-SP/VIII/2016 tanggal tanggal 12 Agustus 2016;

Halaman 54 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti T1- 5a : Fotokopi Bukti Pengiriman melalui pos;
7. Bukti T1 – 6 : Fotokopi Surat Peringatan Kedua melalui surat Nomor. 1682/DF-SP/VIII/2016 tanggal 19 Agustus 2016;
8. Bukti T1-6a : Fotocopi resi *pengiriman melalui Pos Indonesia*;
9. Bukti T1 – 7 : Fotokopi Surat Peringatan Ketiga melalui surat Nomor. 1758/DF-SP/VIII/2016 tanggal 26 Agustus 2016;
10. Bukti T1-7a : Bukti resi *pengiriman melalui Pos Indonesia*;
11. Bukti T1 – 8 : Fotokopi Surat Peringatan Pertama melalui surat Nomor. 1897/DF-SP/IX/2016 tanggal 14 September 2016;
12. Bukti T1-8a : Fotokopi resi *pengiriman melalui Pos Indonesia*;
13. Bukti T1 – 9 : Fotokopi Surat Peringatan Kedua melalui surat Nomor. 1980/DF-SP/IX/2016 tanggal 21 September 2016;
14. Bukti T1-9a : Fotokopi resi *pengiriman melalui Pos Indonesia*;
15. Bukti T1 – 10 : Fotokopi Surat Peringatan Ketiga melalui surat Nomor. 2040/DF-SP/IX/2016 tanggal 28 September 2016;
16. Bukti T1-10a : Fotokopi resi *pengiriman melalui Pos Indonesia*;
17. Bukti T1 – 11 : Fotokopi pemberitahuan untuk pengosongan tanah dan bangunan (rumah) tanggal 21 November 2016;
18. Bukti T1-11a : Fotokopi resi *pengiriman melalui Pos Indonesia*;
19. Bukti T1-12 : Fotokopi Surat Peringatan Ketiga tanggal 7 Desember 2016;

Halaman 55 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bukti T1-12a : Fotokopi resi pengiriman melalui Pos Indonesia;
21. Bukti T1-13 : Fotokopi Pemberitahuan untuk pengosongan tanah dan bangunan (rumah) tanggal 1 Februari 2017;
22. Bukti T1-13a : Fotokopi resi pengiriman melalui Pos Indonesia;
23. Bukti T1-14 : Fotokopi Surat Peringatan Pertama melalui Surat No. 513/DF-SP/III/2017 tertanggal 14 Maret 2017;
24. Bukti T1-14 a : Fotokopi resi pengiriman melalui Pos Indonesia;
25. Bukti T1 – 15 : Fotokopi Surat Peringatan Kedua melalui surat Nomor. 570/D-SP/III/2017 tanggal 21 Maret 2017;
26. Bukti T1-15a : Fotokopi resi pengiriman melalui Pos Indonesia;
27. Bukti T1 – 16 : Fotokopi Surat Peringatan Ketiga melalui surat Nomor. 622/DF-SP/III/2017 tanggal 29 Maret 2017;
28. Bukti T1-16a : Fotokopi resi pengiriman melalui Pos Indonesia;
29. Bukti T1 – 17 : Fotokopi Surat Peringatan Ketiga melalui surat Nomor. 1187/DF-SP/VI/2017 tanggal 12 Juni 2017;
30. Bukti T1 – 18 : Fotokopi Surat Peringatan Ketiga melalui surat Nomor. 1724/DF-SP/IX/2017 tanggal 19 September 2017;
31. Bukti T1-18a : Fotokopi resi pengiriman melalui Pos Indonesia;
32. Bukti T1 – 19 : Fotokopi Surat Peringatan Ketiga melalui surat Nomor. 1878/DF-SP/X/2017 tanggal 12 Oktober 2017;

Halaman 56 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bukti T1 – 20 : Fotokopi Surat Nomor. 035/BPR.DAAN/S.LG/XI/2017 tanggal 17 November 2017 perihal Somasi;
34. Bukti T1 – 20a : Fotokopi Resi No. 1711171649125729434C58425427. Tanggal 17 November 2017 PT. Pos Indonesia;
35. Bukti T1 – 21 : Fotokopi Rincian Transaksi atas Rekening No. 01.1.001296.0 atas nama Hendra Arnovianto (Penggugat I);
36. Bukti T1 – 22 : Fotokopi Laporan Penilaian Agunan Kredit – Tanah dan/atau Bangunan Nomor. 0102/BPR/Dafan/Appraisal/17 tanggal 18 Desember 2017;
37. Bukti T1 – 23 : Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petujuk Pelaksanaan Lelang;
38. Bukti T1 – 24 : Fotokopi Peraturan Bank Indonesia No. 11/19/PBI/2009 Tahun 2009 tentang Sertifikasi Manajemen Resiko Bagi Pengurus dan Pejabat Bank Umum;
39. Bukti T1 – 25 : Fotokopi Print Out Percakapan Melalui WhatsApp tanggal 13 Januari 2018 s/d 17 Januari 2018;
40. Bukti T1 – 26 : Fotokopi Print Out Percakapan Melalui WhatsApp tanggal 3 Juli 2017 s/d 21 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut merupakan fotocopy sesuai dengan aslinya, kecuali T1-3, T1-4, T1-5, T1-6, T1-7, T1-8, T1-9, T1-10, T1-11, T1-12, T1-13, T1-13a, T1-14, T1-15, T1-16, T1-17, T1-18, T1-19, T1-20, T1-20a, merupakan fotocopi dari fotocopi dan T1- 21, T1-23, T1-24, T1-25, T1-26 merupakan print out dimana bukti tersebut telah dinagazelen, sehingga memenuhi syarat sebagai bukti dipersidangan;

Halaman 57 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain dari bukti surat tersebut, Tergugat I juga telah mengajukan saksi yaitu saksi M Yasin Lubis dan saksi ahli Dr Sentosa Sembiring.,SH.,MH;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Bukti TII – 1 : Fotokopi Undang-undang (UU) No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
2. Bukti TII – 2 : Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
3. Bukti TII – 3 : Fotokopi Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. 037/BPR-DAFAN/XI/2017 tanggal 30 Nopember 2017;
4. Bukti TII – 4 : Fotokopi Pemberitahuan Perincian Kewajiban No. 039/BPR-DAFAN/XI/2017 tanggal 30 Nopember 2017;
5. Bukti TII – 5 : Fotokopi Surat Penetapan Hari/Tanggal Lelang No. S-1775/WKN.03/KNL.04/2017;
6. Bukti TII – 6a : Fotokopi Pengumuman lelang Pertama melalui selebaran tanggal 20 Desember 2017;
7. Bukti TII – 6b : Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua melalui surat kabar harian “Haluan Kepri” yang terbit pada tanggal 4 Januari 2017;
8. Bukti TII – 7 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang No. 014/BPR. DAFAN-LG/XII/2017 tanggal 22 Desember 2017;
9. Bukti TII – 8a : Fotokopi Surat Peringatan Pertama No. 513/DF-SP/III/2017 tanggal 14 Maret 2017;
10. Bukti TII – 8b : Fotokopi Surat Peringatan Kedua No. 570/DF-SP/III/2017 tanggal 21 Maret 2017;
11. Bukti TII – 8c : Fotokopi Surat Peringatan Ketiga No. 1724/DF-SP/III/2017 tanggal 19 September 2017;

Halaman 58 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bukti TII – 9 : Fotokopi surat keterangan pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan Kota Batam No. 582/2017 tanggal 13 Desember 2017;
13. Bukti TII – 10a : Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Tingkat Pertama No. 09587/2016 tanggal 15-08-2016;
14. Bukti TII – 10b : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2856 tanggal 10 Juli 2004;
15. Bukti TII – 10c : Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 455/2016 tanggal 03 Juni 2016;
16. Bukti TII – 11 : Fotokopi Laporan Penilaian Agunan Kredit No. 0102/BPr/Dafan/Appraisal/16 tanggal 18 Maret 2018;
17. Bukti TII – 12a : Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi tanggal 30 November 2018;
18. Bukti TII – 12b : Fotokopi Perjanjian Kredit No. 18/2016 tanggal 07 April 2016;
19. Bukti TII – 13 : Fotokopi Risalah Lelang No. 023/2017 tanggal 18-02-2018;
20. Bukti TII – 14 : Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut merupakan fotocopy sesuai dengan aslinya, kecuali TII-8a, TII-8b, TII-8c, TII-10a, TII-10b, TII-10c, TII-12b, merupakan fotocopi dari fotocopi dan TII-1, TII-2, TII-14 merupakan print out dimana bukti tersebut telah dinagazelen, sehingga memenuhi syarat sebagai bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Bukti TIII – 1 : Fotokopi Ktp Atas nama Shanti Dwi Lestari, NIK : 2102055104740003;
2. Bukti TIII – 2 : Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama tanggal 20 Desember 2017

*Halaman 59 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti TIII – 3 : Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua tanggal 04 Januari 2018
4. Bukti TIII – 4 : Fotokopi Kutipan Risalah Lelang No. 023/11/2018
5. Bukti TIII – 5 : Fotokopi Grosse Risalah Lelang No. 023/11/2018 tanggal 18 Januari 2018 yang dibuat oleh Pejabat Lelang HELMI MUFHAM, SH dari Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Batam
6. Bukti TIII – 6 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2856 atas nama SHANTI DWI LESTARI
7. Bukti TIII – 7 : Fotokopi Surat Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 22 Februari 2018
8. Bukti TIII – 8 : Fotokopi Surat Penetapan Pengosongan Nomor 31/Pen.pdt.2018/2018 Jo No. 14/BA/EKS/2018/PN.BTM
9. Bukti TIII – 9 : Fotokopi Berita Acara Tegoran (Aanmaning) Nomor : 14/BA/EKS/2018/PN.BTM
10. Bukti TIII – 10 : Fotokopi Kwitansi No. KW-WKN.3/KNL.04.00/2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara
11. Bukti TIII – 11 : Fotokopi Rekening Tabungan Bank Mandiri No. 1090041412222 Atas nama SHANTI DWI LESTARI
12. Bukti TIII – 12 : Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 01 Desember 2016 antara LIE LIE dengan Tergugat III/Penggugat Rekonpensi
13. Bukti TIII – 13 : Fotokopi Kwitansi pembayaran sewa 1 (satu) unit rumah tinggal sebesar Rp. 84.000.000 tanggal 1 Desember 2016 - 1 Desember 2017
14. Bukti TIII – 14 : Fotokopi Kwitansi pembayaran sewa 1 (satu) unit rumah tinggal sebesar Rp. 84.000.000 tanggal 1 Desember 2017 - 1 Desember 2018

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut merupakan fotocopy sesuai dengan aslinya, kecuali TIII-1, TIII-2, TIII-3, TIII-8, TIII-9, TIII-10, TIII-11

*Halaman 60 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*

#### Disclaimer

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



merupakan fotocopi dari fotocopi dimana bukti tersebut telah dinagazelen, sehingga memenuhi syarat sebagai bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 8 Nopember 2018;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM KONPENSI**

##### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat I adalah sebagaimana disebutkan di atas ;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan jawaban Tergugat I dimana sebelum menjawab pokok perkara, ternyata Tergugat I ada mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Eksepsi Penggugat I dan Penggugat II tidak berwenang dan tidak berwenang mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I menguraikan "Bahwa sebagaimana tertuang dalam gugatan Penggugat I dan Penggugat II, secara eksplisit Penggugat I dan Penggugat II sebagai Debitur dari Tergugat I sebagai Kreditur mengakui mempunyai hutang dan berkewajiban untuk melakukan pembayaran atas hutangnya tersebut kepada Tergugat I, hutang dimaksud merupakan angsuran atas fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor. 16 Tanggal 7 April 2016 yang dibuat dihadapan Shinta Christiana Puspitasari, SH Notaris di Batam, artinya Penggugat I dan Penggugat II mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran atas utangnya kepada Tergugat I dan Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai hak menuntut atau mengajukan tuntutan terhadap Tergugat I";

*Halaman 61 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*





Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat I dan Penggugat II tidak menanggapi secara tegas, namun sekaligus menanggapi eksepsi Tergugat I dan II secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan eksepsi Tergugat I menguraikan tentang kewajiban Penggugat I dan Penggugat II untuk melakukan pembayaran atas hutangnya sebagaimana dalam akta perjanjian kredit Nomor 16 tanggal 7 April 2016 yang dibuat dihadapan Shinta Christiana Puspitasari.,SH Notaris di Batam, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I telah memasuki pokok perkara yang pemeriksaannya diperlukan pembuktian. Dengan demikian eksepsi Tergugat I sangat beralasan hukum untuk ditolak;

2. Eksepsi gugatan Penggugat I dan Penggugat II kabur karena tidak jelasnya kerugian;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I menguraikan “gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah gugatan perbuatan melawan hukum, gugatan perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdara didasarkan atas ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara”;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat tidak menanggapi secara tegas, namun sekaligus menanggapi eksepsi Tergugat I dan II secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan eksepsi Tergugat I menguraikan tentang gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah gugatan perbuatan melawan hukum, gugatan perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdara didasarkan atas ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena eksepsi Tergugat I sudah menyangkut tentang pokok perkara yang pemeriksaannya diperlukan pembuktian. Dengan demikian eksepsi Tergugat I sangat beralasan hukum untuk ditolak;

3. Eksepsi gugatan Penggugat I dan Penggugat II kabur karena tidak sinkronnya posita dengan petitum;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II pada bagian petitum berisikan, petitum angka:

*Halaman 62 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



4. *Menghukum Tergugat I untuk melanjutkan fasilitas kredit yang telah diberikan kepada Penggugat I dan Penggugat II seperti sediakala sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 7 April 2016 dengan tanpa membenani denda, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul hingga putusan berkekuatan hukum tetap;*

5. *Menyatakan barang lelang eksekusi hak tanggungan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Duta Mas Cluster VIII RT/RW 005/002, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam tetap dikuasai oleh Penggugat I dan Penggugat II sampai Penggugat I dan Penggugat II menyelesaikan seluruh tanggungjawabnya sehingga sesuai Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 7 April 2016;*

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

Menimbang, bahwa Tergugat I menyatakan bahwa petitum angka 4, 5 dan 6 tidak ditemukan di dalam posita gugatan Penggugat. Selanjutnya dalam Repliknya Penggugat menguraikan "gugatan dalam perkara a quo sangat jelas maksud tentang isi gugatan dan tentang tujuan gugatan diajukan karena telah diterangkan dengan jelas dalam posita dan petitumnya dan sama sekali tidak ada pertentangan, karena seluruh petitum/ permintaan Penggugat I dan Penggugat II telah didasari atas penjabaran peristiwa hukum yang terjadi antara Para Pengugat dengan Para Tergugat dengan jelas dan dasar hukum yang menjadi dasar gugatan a quo";

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah menguraikan mulai dari perjanjian sampai terjadinya lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Dengan demikian antara Posita dengan Petitum telah sesuai, sehingga alasan Tergugat I yang menyatakan bahwa uraian Petitum tidak ditemukan dalam posita tidak beralasan hukum dan ditolak;

7. *Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp. 700.000.000.- (tujuh ratus juta rupiah) tunai dan seketika kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tanggung renteng.*

*Halaman 63 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



Bahwa petitum ini juga tidak ditemukan bagian dalam posita yang memuat alasan-alasan secara eksplisit sebagai dasar adanya petitum/permintaan untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp. 700.000.000.- (*tujuh ratus juta rupiah*) tunai dan seketika kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tanggung renteng, yang termuat dalam posita gugatan sebagaimana angka 19 (*sembilan belas*) adalah uraian tentang ganti rugi sebesar Rp. 200.000.000.- (*dua ratus juta rupiah*);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya menguraikan “sebelum Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi, Penggugat I dan Penggugat II telah terlebih dahulu melakukan perbaikan gugatan pada posita nomor /butir ke- 19 gugatan pada tanggal 23 Juli 2018, oleh karena itu eksepsi Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan hal yang telah diperbaiki oleh Penggugat I dan Penggugat II telah dapat dipatahkan”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan eksepsi Tergugat I dan Replik Penggugat I dan Penggugat II, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat kesalahan penulisan dalam posita gugatan poin 19 tentang ganti rugi sebesar Rp. 200.000.000.- (*dua ratus juta rupiah*) sedangkan dalam petitum tertulis sebesar Rp. 700.000.000.- (*tujuh ratus juta rupiah*) dan telah adanya perbaikan gugatan tentang posita tersebut menjadi sebesar Rp. 700.000.000.- (*tujuh ratus juta rupiah*). Dengan demikian eksepsi Tergugat I tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jawaban Tergugat II dimana sebelum menjawab pokok perkara, ternyata Tergugat II ada mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

A. Eksepsi gugatan Penggugat Keliru Pihak (*error in persona*);

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II menguraikan “Penggugat I dan Penggugat II telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara *a quo (in casu* Tergugat II), mengingat PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Fanindo c.q. Penjual c.q. Tergugat I bertanggung jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Tergugat II terkait lelang atas objek sengketa”;

*Halaman 64 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



Menimbang, bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam Repliknya menguraikan tentang “Penggugat telah dengan jelas dan terang menerangkan maksud gugatan yang telah diuraikan dalam posita gugatan baik mengenai peristiwa hukum (feitelijke grond) dan dasar hukumnya (rechterlijke grond), yang menjadi landasan pemeriksaan perkara a quo. Gugatan Penggugat I dan Penggugat II telah menarik pihak-pihak yang cukup, berdasarkan hubungan hukum yang terjadi dalam permasalahan/perkara a quo yang pada intinya mengenai penjualan rumah milik Penggugat I dan Penggugat II melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan secara melawan hukum. Ditariknya Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah sangat beralasan, karena oleh peristiwa hukum yang terjadi sehubungan dengan perkara ini adalah berhubungan langsung dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang akan digutanya dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan (*vide* putusan Mahkamah Agung R.I No.294 K/Sip/1971 tertanggal 7-Juli-1971). Selain itu, perihal subyek hukum yang digugat merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digutanya, namun tentunya dengan memperhatikan hubungan hukum antara para pihak yang berperkara (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.305 K/Sip/1971 tertanggal 16-Juni-1971), dimana peranan masing-masing pihak baru dapat diketahui, apabila pemeriksaan sidang telah melalui proses pembuktian. Dan pula ketidakterlibatan subyek hukum tersebut, tidak menghalangi penyelesaian sengketa maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat II tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

B. Eksepsi gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Exceptie obscur libel*);

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat II menguraikan adanya ketidaksesuaian antara posita dengan petitum;

Menimbang, bahwa mengenai ketidaksesuaian antara posita dengan petitum telah dipertimbangkan dalam eksepsi Tergugat I, sehingga Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan tersebut menjadi bagian dari

*Halaman 65 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



pertimbangan ini dan dinyatakan tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II juga telah menguraikan dalam eksepsinya menguraikan "mengingat objek sengketa merupakan sebidang tanah dan bangunan, maka Penggugat I dan Penggugat II seharusnya menyebutkan batas-batas objek sengketa tersebut sehingga objek sengketa menjadi jelas dan tidak kabur";

Menimbang, bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam Repliknya tidak menanggapi secara tegas;

Menimbang, bahwa tidak semua gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas secara rinci, langsung dinyatakan kabur. Misalnya objek sengketa terdiri dari tanah yang memiliki sertifikat, sehingga dengan menyebut nomor sertifikat, sudah terpenuhi kejelasan letak, batas dan luas tanah, namun apabila tanah sengketa belum bersertifikat, mutlak diharuskan penyebutan letak, batas dan luas (M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, 2004, hal 450). Setelah memperhatikan uraian gugatan Penggugat I dan Penggugat II menyangkut tentang penjualan lelang eksekusi hak tanggungan berupa 1 (satu) unit rumah tinggal milik Penggugat I dan Penggugat II yang beralamat di Komplek Taman Duta Mas Cluster VIII No. 27, RT. 005/ RW. 002, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam. Objek yang dilelang tersebut telah mempunyai sertifikat hak guna bangunan, sehingga eksepsi Tergugat II tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terhadap pelaksanaan lelang hak tanggungan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

*Halaman 66 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat I dan Penggugat II terlebih dahulu mengajukan kredit atas nama Penggugat I kepada Tergugat I tanggal 7 April 2016 dan telah menandatangani perjanjian Kredit Multi Guna yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 7 April 2016 dihadapan Notaris Shinta Christina Puspitasari.,SH (vide Bukti PI &PII-3, TI-1, TII-12b) dengan jaminan berupa tanah seluas 128 m<sup>2</sup> berdiri di atasnya 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal berlantai 2,5 lantai seluas 142 m<sup>2</sup>, berlokasi di Komplek Taman Duta Mas Cluster VIII No. 27 RT 005/RW 002, Kelurahan Baloi Permai Kecamatan Batam Kota, Kota Batam sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2856 tanggal 22 Juni 2004 (vide Bukti PI&PII-1, TII-10b,TIII-6), dengan plafon kredit pinjaman Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan jangka waktu kredit 96 bulan (8 tahun) dan suku bunganya 14 % flat, angsuran perbulan Rp. 13.250.000,- (tiga belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). selanjutnya terhadap Akta Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 7 April 2016 telah diletakkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 455/2016 tanggal 15 Agustus 2016 (Vide Bukti TI-4, TII-10c) dan sertifikat Hak Tanggungan Nomor 09587/2016 tanggal 15 Agustus 2016 (vide Bukti PI&PII-4, TI-3, TII-10a);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor: 059/BPRDF/SPPK/KMG/IV/2016 tanggal 7 April 2016 (vide Bukti PI&PII-2, TI-1) diuraikan biaya-biaya yang harus dibayarkan atau disetorkan terlebih dahulu kepada Tergugat I dengan total seluruhnya berjumlah Rp.199.562.403,- ( seratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus enam puluh dua juta empat ratus tiga rupiah) dengan perincian uang deposit untuk biaya blokir pengurusan UWTO sebesar Rp. 35.000.000,- ( tiga puluh lima juta rupiah) merupakan biaya yang dicadangkan untuk pengurusan perpanjangan Hak Guna Bangunan dan Pembayaran UWTO perpanjangan objek jaminan dan uang deposit blokir angsuran selama 3 (tiga) kali angsuran sebesar Rp. 39.751.500,- (tiga puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh satu ribu lima ratus rupiah) dan biaya tunggakan kredit Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp. 73.000.000,- (tujuh puluh tiga juta rupiah) berdasarkan BI Checking Penggugat I dan Penggugat II mempunyai tunggakan kartu kredit;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat telah menandatangani Akta Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 7 April 2016,

*Halaman 67 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, sehingga syarat yang telah diperjanjikan pada saat menandatangani Akta Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 7 April 2016, Penggugat I dan Penggugat II telah menyetujuinya. Dengan demikian alasan Penggugat I dan Penggugat II tentang keberatan adanya biaya-biaya yang disetor terlebih dahulu tidak beralasan hukum, oleh karena Penggugat I dan Penggugat II melaksanakan Akta Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 7 April 2016 dengan suka rela dengan membayarkan angsuran tiap bulannya. Namun pada angsuran ke-4 (empat) Penggugat I dan Penggugat II tidak melaksanakan kewajibannya tepat waktu sebagaimana tanggal pembayaran yang ditentukan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 7 April 2016 Pasal 7 ayat 1 yaitu setiap tanggal 7 (tujuh) setiap bulannya, akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II melakukan pembayaran tanggal 18 Juli 2016 dan Penggugat I dan Penggugat II tidak melakukan kewajibannya pada angsuran ke-5 yaitu 7 Agustus 2016. Atas tunggakan tersebut Tergugat I telah mengeluarkan surat peringatan yaitu:

I. Surat Peringatan Pertama Nomor: 1621/DF-SP/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016, dimana Penggugat I dan Penggugat II diberi kesempatan untuk melakukan pembayaran paling lambat tanggal 19 Agustus 2016 (vide Bukti TI-5, TI-5a);

II. Surat Peringatan Kedua Nomor: 1682/DF-SP/VIII/2016 tanggal 19 Agustus 2016, dimana Penggugat I dan Penggugat II diberi kesempatan untuk melakukan pembayaran paling lambat tanggal 26 Agustus 2016 (vide Bukti TI-6, TI-6a);

III. Surat Peringatan ketiga Nomor: 1758/DF-SP/VIII/2016 tanggal 26 Agustus 2016, dimana Penggugat I dan Penggugat II diberi kesempatan untuk melakukan pembayaran paling lambat tanggal 2 September 2016 (vide Bukti TI-7, TI-7a);

Menimbang, bahwa setelah Surat Peringatan ketiga Nomor: 1758/DF-SP/VIII/2016 tanggal 26 Agustus 2016 Penggugat I dan Penggugat II melaksanakan kewajibannya angsuran ke-5 (lima) pada tanggal 2 September 2016 yang seharusnya dilaksanakan pada tanggal 7 Agustus 2016;

Halaman 68 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk kewajiban angsuran ke-6 (enam) tanggal 7 September 2016, kembali Tergugat I mengeluarkan surat peringatan sebagai berikut:

- I. Surat Peringatan Pertama Nomor: 1897/DF-SP/IX/2016 tanggal 14 September 2016, dimana Penggugat I dan Penggugat II diberi kesempatan untuk melakukan pembayaran paling lambat tanggal 21 September 2016 (vide Bukti TI-8, TI-8a);
- II. Surat Peringatan Kedua Nomor: 1980/DF-SP/IX/2016 tanggal 21 September 2016, dimana Penggugat I dan Penggugat II diberi kesempatan untuk melakukan pembayaran paling lambat tanggal 28 September 2016 (vide Bukti TI-9, TI-9a);
- III. Surat Peringatan ketiga Nomor: 2040/DF-SP/IX/2016 tanggal 28 September 2016, dimana Penggugat I dan Penggugat II diberi kesempatan untuk melakukan pembayaran paling lambat tanggal 5 Oktober 2016 (vide Bukti TI-10, TI-10a);

Menimbang, bahwa terhadap surat peringatan yang dikeluarkan oleh Tergugat I sama sekali tidak diindahkan oleh Penggugat I dan Penggugat II, dan tunggakan berlangsung hingga pada angsuran ke-7 (tujuh) jatuh tempo tanggal 7 Oktober 2016 dan angsuran ke-8 (delapan) jatuh tempo tanggal 7 November 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I mengeluarkan surat berupa Surat Pemberitahuan untuk Pengosongan tanah dan bangunan (rumah) Nomor: 2461/DF-SP/XI/2016 tanggal 21 November 2016 (vide bukti TI-11, TI-11a). kemudian Penggugat I dan Penggugat II mengajukan permohonan perpanjangan (restruktur/reschedule) fasilitas kredit dan sekaligus melaksanakan pembayaran angsuran ke-6 (enam) (vide Bukti PI&PII-7), namun Tergugat I tidak dapat menyetujui permintaan Penggugat I dan Penggugat II dengan pertimbangan Penggugat I dan Penggugat II tidak melakukan kewajibannya mulai dari angsuran ke-6, ke-7 dan ke-8 sedangkan Penggugat I dan Penggugat II dalam permohonan perpanjangan (restruktur/reschedule) fasilitas kredit hanya melakukan pembayaran angsuran ke-6, sedangkan angsuran ke-7 dan ke-8 tidak dibayar;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran ke-7, ke-

*Halaman 69 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8, ke-9, ke-10, sehingga Tergugat I mengeluarkan surat pemberitahuan pengosongan tanah dan bangunan (rumah) tanggal 1 Februari 2017 (vide Bukti P-13, P-13a). Kemudian pada tanggal 6 Februari 2017 Penggugat I dan Penggugat II melakukan pembayaran dengan cara transfer melalui Bank CIMB Niaga sebesar Rp 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dan setoran tunai sebesar Rp. 34.750.000,- (tiga puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga dengan setoran tersebut Tergugat I melakukan perhitungan untuk pembayaran angsuran ke-7, ke-8, ke-9, ke-10 dan ke-11;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk angsuran ke-12 tanggal 7 Maret 2017 kembali Penggugat I dan Penggugat II tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga Tergugat I mengeluarkan surat peringatan berupa:

I.Surat Peringatan Pertama Nomor: 513/DF-SP/III/2017 tanggal 14 Maret 2017, dimana Penggugat I dan Penggugat II diberi kesempatan untuk melakukan pembayaran paling lambat tanggal 21 Maret 2017 (vide Bukti TI-14, TI-14a);

II.Surat Peringatan Kedua Nomor: 570/DF-SP/III/2017 tanggal 21 Maret 2017, dimana Penggugat I dan Penggugat II diberi kesempatan untuk melakukan pembayaran paling lambat tanggal 28 Maret 2017 (vide Bukti TI-15, TI-15a);

III.Surat Peringatan ketiga Nomor: 622/DF-SP/III/2017 tanggal 29 Maret 2017, dimana Penggugat I dan Penggugat II diberi kesempatan untuk melakukan pembayaran paling lambat tanggal 5 April 2017 (vide Bukti TI-16, TI-16a);

Menimbang, bahwa Penggugat I dan Penggugat II sama sekali tidak mengindahkan Surat Peringatan tersebut, hingga sampai jadwalnya untuk kewajiban pembayaran angsuran ke-13 tanggal 7 April 2017, ke-14 tanggal 7 Mei 2017, ke-15 tanggal 7 Juni 2017. Selanjutnya tanggal 7 Juni 2017 setelah adanya komunikasi dengan Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat I melakukan pembukaan blokir I untuk kewajiban angsuran ke-12 dan pada tanggal 4 Juli 2017, Penggugat I dan Penggugat II kembali melakukan transfer melalui Bank CIMB Niaga sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), akan tetapi uang yang telah ditransfer Penggugat I dan Penggugat II tidak mencukupi tunggakannya akhirnya 7 Juli 2017 Tergugat I membuka kembali blokir II untuk kewajiban angsuran ke-13, tanggal 7 Agustus 2017 Tergugat I kembali

*Halaman 70 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuka blokir III untuk kewajiban angsuran ke-14, tanggal 7 September 2017  
Tergugat I kembali membuka blokir IV untuk kewajiban angsuran ke-15, selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II tanggal 6 Oktober 2017 mentransfer melalui Bank CIMB Niaga sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah), namun uang yang telah ditransfer Penggugat I dan Penggugat II tidak mencukupi untuk membayar tunggaknya, maka tanggal 7 Oktober 2017 Tergugat I kembali membuka blokir V untuk kewajiban angsuran ke-16, sehingga Penggugat I dan Penggugat II masih mempunyai kewajiban pada angsuran ke-17 jatuh tempo 7 Agustus 2017, angsuran ke-18 jatuh tempo 7 September 2017, angsuran ke-19 jatuh tempo tanggal 7 Oktober 2017 dan angsuran ke-20 jatuh tempo tanggal 7 Nopember 2017;

Menimbang, bahwa terhadap tunggakan kewajiban dari Penggugat I dan Penggugat II mulai angsuran ke-17 jatuh tempo 7 Agustus 2017, angsuran ke-18 jatuh tempo 7 September 2017, angsuran ke-19 jatuh tempo tanggal 7 Oktober 2017 dan angsuran ke-20 jatuh tempo tanggal 7 Nopember 2017 dan telah ternyata Penggugat I dan Penggugat II tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya walaupun telah dikeluarkan Surat Peringatan ketiga Nomor: 622/DF-SP/III/2017 tanggal 29 Maret 2017. Namun oleh karena Penggugat I dan Penggugat II tetap tidak melaksanakan kewajibannya dalam melakukan angsuran angsuran ke-17 jatuh tempo 7 Agustus 2017, angsuran ke-18 jatuh tempo 7 September 2017, angsuran ke-19 jatuh tempo tanggal 7 Oktober 2017 dan angsuran ke-20 jatuh tempo tanggal 7 Nopember 2017, maka Tergugat I dengan merujuk kepada Surat Peringatan kedua Nomor: 570/DF-SP/III/2017 tanggal 21 Maret 2017 kembali mengeluarkan Surat Peringatan ketiga Nomor: 1187/DF-SP/VI/2017 tanggal 12 Juni 2017 (vide Bukti TI-17, TI-17a) untuk pembayaran selambat-lambatnya tanggal 19 Juni 2017, namun Penggugat I dan Penggugat II tetap tidak melaksanakan kewajibannya dan tidak mengindahkan surat peringatan ketiga tersebut, sehingga Tergugat I kembali mengeluarkan Surat Peringatan ketiga Nomor: 1724/DF-SP/IX/2017 tanggal 19 September 2017 untuk pembayaran selambat-lambatnya tanggal 26 September 2017, (vide Bukti TI-18, TI-18a), namun Penggugat I dan Penggugat II tetap tidak melaksanakan kewajibannya dan tidak mengindahkan surat peringatan ketiga tersebut, sehingga Tergugat I kembali mengeluarkan Surat Peringatan ketiga Nomor: 1878/DF-SP/X/2017 tanggal 12 Oktober 2017(vide Bukti TI-19,

*Halaman 71 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TI-19a) untuk pembayaran selambat-lambatnya tanggal 19 Oktober 2017, akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya dan tidak perduli sama sekali terhadap beberapa surat peringatan ketiga tersebut. Atas dasar itu sehingga Tergugat I pada tanggal 17 Nopember 2017 mengeluarkan surat somasi Nomor: 035/BPR.Daan/S.LG/II/2017 (vide Bukti PI & PII – 5, TI-20) yang isinya adalah rincian tunggakan dari Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I dengan rincian:

Tunggakan Pokok sebesar	Rp. 556.726.616,-
Bunga Tunggakan sebesar	Rp. 40.092.390,-
Bunga berjalan sebesar	Rp. 3.291.753,-
Dendan keterlambatan sebesar	Rp. 9.937.875,-
Penalty pelunasan sebesar	Rp. 30.000.000,-
<b>Total Kewajiban</b>	<b>Rp. 640.048.534.-</b>

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam surat somasi tersebut, Tergugat I menjelaskan bahwa pemanggilan, pemberitahuan sesuai prosedur bank melalui surat dan via telepon untuk dapat menyelesaikan kewajiban tunggakan Penggugat I dan Penggugat II, maka Tergugat I memberikan tenggang waktu pembayaran sampai tanggal 8 Desember 2017 untuk melunasi kewajibannya dan apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal surat somasi tanggal 17 November 2017, tidak ada dilakukan pembayaran/pelunasan maka Tergugat I akan melakukan upaya hukum sesuai dengan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku dan jaminan yang diagunkan pada Bank akan dilelang;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan uraian surat somasi tanggal 17 November 2017, diberikan kesempatan kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk menyelesaikan kewajibannya sampai dengan tanggal 8 Desember 2017 dan adanya penegasan yang imperatif yaitu apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal surat somasi tanggal 17 November 2017, tidak ada dilakukan pembayaran/pelunasan maka Tergugat I akan melakukan upaya hukum sesuai dengan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku dan jaminan yang diagunkan pada Bank akan dilelang. Dengan adanya penegasan dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal surat somasi

Halaman 72 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*tanggal 17 November 2017*, Penggugat I dan Penggugat II tidak melaksanakan kewajibannya, maka Tergugat I mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan No. 09587/2016 tanggal 30 November 2017 (vide Bukti PI&PII-8). Dengan melihat tanggal pengajuan permohonan lelang tanggal 30 November 2017 dikaitkan dengan surat somasi tanggal 17 November 2017 telah mencapai waktu 14 (empat belas) hari;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, Penggugat I dan Penggugat II merupakan Debitur yang lalai dalam melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 7 April 2017, sehingga Penggugat I dan Penggugat II dinyatakan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan “si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan cidera janji atau wanprestasi adalah keadaan tidak dipenuhinya prestasi sebagaimana ditetapkan dalam perikatan/perjanjian karena kesalahan debitur (sengaja/lalai) atau keadaan memaksa (di luar kemampuan debitur), yang bentuknya terdiri :

- Tidak berprestasi sama sekali;
- Berprestasi tapi tidak sebagaimana mestinya/keliru;
- Berprestasi tapi tidak tepat waktu/terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perikatan tidak boleh dilakukan;

Pihak yang merasa dirugikan selanjutnya dapat menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian, untuk itu timbulnya hak menuntut ganti rugi didasarkan Pasal 1243 KUHPerdara, yang pada prinsipnya membutuhkan pernyataan lalai (somasi);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah “Apakah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap lelang Hak Tanggungan, apakah limit harga penawaran lelang terhadap tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan milik Penggugat I dan Penggugat II telah sesuai dengan prosedur dan apakah Tergugat III dapat menjadi peserta lelang?”;

*Halaman 73 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat I dan Penggugat II berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat I dan Penggugat II untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti PI&II-1 sampai dengan PI&II-20 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Mery dan 2. saksi ahli Gusrizal.,SH;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II yaitu alat bukti surat PI&II-5 tentang Somasi Nomor: 035/BPR.DAFAN/S.LG/XI/2017 tertanggal 17 November 2017, PI&II-14 tentang Surat Peringatan Pertama Nomor: 513/DF-SP/III/2017 tertanggal 14 Maret 2017, PI&II-15 tentang Surat Peringatan Kedua Nomor: 570/DF-SP/III/2017 tertanggal 21 Maret 2017, PI&II-8 tentang Permohonan lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. 09587/2016 tertanggal 30 November 2017, PI&II-16 tentang Kutipan Risalah Lelang Nomor: 023/II/2018/tertanggal 18 Januari 2018, PI&II-20 tentang Laporan Penilaian Rumah Tinggal atas nama Ibu Maya Indra Dewi Muktar Nomor: FSR/SR FS/03.0329/2018 tertanggal 22 Maret 2018 serta Saksi Mery yang pada pokoknya menerangkan adanya niat saksi untuk over kredit perjanjian kredit Penggugat I dan Penggugat II, namun tidak terlaksana oleh karena saksi saat itu ada pekerjaan, sehingga saksi datang ke Kantor Tergugat I namun sudah tutup dan keterangan Ahli Gusrizal.,SH yang pada pokoknya berpendapat bahwa menerangkan Tata cara pengajuan Kredit pihak Debitur terlebih dahulu harus mempersiapkan Dokumen yang akan diajukan serta Objek yang akan diagunkan lalu diserahkan kepada pihak Bank Bagian Kredit, setelah persyaratan permohonan diterima pihak Bank, pihak Bank akan mentaksir atau menganalisis berapa platform yang akan disetujui tentunya dibawah harga obyek yang dimohonkan. Apabila kredit Nasabah sudah dikatakan macet, Pihak Bank akan memberikan Surat Teguran sampai dengan 3 kali (SP1, SP2 dan SP3). Bank seharusnya memanggil Nasabah yang kreditnya Macet tersebut, melakukan pendekatan dan menanyakan kepada Nasabah mengapa sehingga terjadinya Macet (menunggak), dan memberi berapa Opsi yaitu mereskedul atau merestruktur pinjaman Nasabah yang macet tersebut atau meminta kepada Debitur yang bermasalah tersebut untuk menjual asset yang dijaminkannya dan mengembalikan uang pinjamannya kepada Pihak Bank atau melakukan penjadwalan ulang fasilitas kredit dengan melakukan pertemuan antara nasabah dengan Bank untuk menganalisa nasabah tentang kendala

Halaman 74 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm

#### Disclaimer

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



dalam melaksanakan kewajibannya. Selanjutnya saksi juga menerangkan Peraturan Bank Indonesia No. 8/19/PBI/2006 dan No. 13/26/PBI/2011 tentang posisi lancar mulai dari 0-3 bulan, kurang lancar mulai 3-6 bulan, diragukan mulai 6-12 bulan dan macet mulai 12 bulan keatas. Sebelum Pelelangan dilaksanakan, Bank akan menaksir ulang harga asset yang diagunkan tersebut, untuk taksiran diatas Rp.500.000.000,- (lima ratus juta) harus melalui Independen apprasial tidak bisa dari pihak Banknya saja dan yang berhak melelang adalah Kantor Lelang tapi tentunya berdasarkan laporan dari Pihak Bank mengenai Kredit Nasabahnya yang melanggar perjanjian Kredit dalam arti Macet;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti TI-1 sampai dengan TI-26 dan Saksi-Saksi yaitu 1. M. Yasin Lubis dan 2. saksi ahli Dr. Sentosa Sembiring,SH.,MH;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat TI-5 s/d TI-10, TI-12, TI-14 s/d TI-19 tentang Surat Peringatan yang telah dikirimkan Tergugat I kepada Penggugat I dan Penggugat II dan TI-20 tentang somasi kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk melakukan pelunasan kewajibannya serta Saksi M. Yasin Lubis yang pada pokoknya menerangkan saksi hanya bertugas untuk menagih kredit yang tertunggak dan sepengetahuan saksi, Penggugat I dan Penggugat II pernah beberapa kali diberikan surat peringatan oleh Tergugat I karena menunggak dalam melakukan pembayaran angsuran kredit. Oleh karena Penggugat I dan Penggugat II tidak melakukan pembayaran, maka objek jaminan kredit telah dilakukan lelang oleh Tergugat I dan keterangan Ahli Dr. Sentosa Sembiring,SH.,MH yang pada pokoknya berpendapat bahwa akta perjanjian antara Penggugat I, Penggugat II dengan Tergugat I adalah sah dan mengikat kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan 1338 KUHPerdara. Klausula-klausula yang telah dituangkan dalam akta perjanjian merupakan suatu batasan-batasan yang harus dilaksanakan kedua belah pihak, maka apabila salah satu pihak tidak melaksanakan klausula tersebut, maka pihak tersebut dinyatakan wanprestasi. Apabila debitor dinyatakan wanprestasi maka Kreditor diperbolehkan melakukan penjualan atau melelang objek Hak Tanggungan. Hal penjualan lelang sebagaimana diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan a. penilaian oleh

*Halaman 75 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penilai; atau b. penaksiran oleh Penaksir. Yang dimaksud dengan Penilai dalam hal ini adalah untuk jumlah nilai limit diatas Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar) dilakukan oleh Penilai (appraisal) yang independen sedangkan yang dimaksud dengan penaksir dari penjual dalam hal ini bank ada tim penilai internal untuk melelang barang jaminan. Nilai limit lelang dilakukan oleh Pemohon lelang. Jadi nilai yang akan ditetapkan oleh nilai limit lelang tergantung dari permohonan lelang dalam hal ini kreditor (bank). Berdasarkan PMK No. 27/PMK.06/2016 penjual menetapkan nilai limit paling minimal atau paling rendah berdasarkan nilai likuidasi. Selanjutnya PMK No.27/PMK.06/2016 menyatakan yang disebut Pejabat lelang adalah pihak yang mengajukan permohonan lelang dalam hal ini direkturnya;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti TII-1 sampai dengan TII-14;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat TII-3 tentang Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. 037/BPR-DAFAN/XI/2017 tanggal 30 Nopember 2017, TII-5 tentang Surat Penetapan Hari/Tanggal Lelang No. S-1775/WKN.03/KNL.04/2017, TII-6a tentang Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran tanggal 20 Desember 2017, TII-6b tentang Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian "Haluan Kepri" yang terbit pada tanggal 4 Januari 2017, TII-7 tentang Surat Pemberitahuan Lelang No. 014/BPR. DAFAN-LG/XII/2017 tanggal 22 Desember 2017, TII-8a s/d TII-12b tentang syarat-syarat yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II untuk pelaksanaan lelang, TII-13 tentang Risalah Lelang No. 023/2017 tanggal 18-02-2018;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti TIII-1 sampai dengan TIII-14;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat TIII-2 dan TIII-3 tentang Pengumuman pelaksanaan lelang dan TIII-4 dan TIII-5 tentang Kutipan risalah lelang No. 023/11/2018 dan Gross risalah lelang No. 023/11/2018;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan memperhatikan bukti-bukti surat kedua belah pihak tersebut di atas, maka bukti surat yang merupakan akta otentik baik dalam bentuknya akta pejabat

*Halaman 76 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*

#### Disclaimer

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



(*ambtelijke acte*) ataupun akta pihak (*partij acte*) maka mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dengan sendirinya, artinya wajib diterima akta tersebut sebagai suatu yang benar (bukti cukup/sempurna), demikian halnya akta di bawah tangan, apabila tidak disangkal keaslian tanda tangan atau kebenarannya maka mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik, selanjutnya meski merupakan akta otentik jika bukti surat tersebut di persidangan tidak pernah ditunjukkan surat aslinya, maka merupakan permulaan pembuktian yang tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat yang sah menurut hukum acara perdata, kecuali keterangan tersebut ditambah alat bukti lain, seperti bukti saksi (*vide* Pasal 1889 KUHPperdata, dan kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 );

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, yang menjadi permasalahan adalah pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai akibat dari Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan wanprestasi terhadap akta perjanjian kredit Nomor 7 April 2016;

Menimbang, bahwa Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menguraikan “apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang (*vide* Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang);

Menimbang, bahwa sebelum Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II, Tergugat I terlebih dahulu menerbitkan surat peringatan (*vide* Bukti TI-5 sampai dengan TI-19), kepada Penggugat I dan Penggugat II supaya melaksanakan kewajibannya. Memperhatikan surat peringatan yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat I dan Penggugat II mencerminkan adanya itikad tidak baik Penggugat I dan Penggugat II dalam melaksanakan

*Halaman 77 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya, sehingga Tergugat I mengeluarkan surat somasi Nomor: 035/BPR.Daan/S.LG/II/2017 tanggal 17 November 2017 yang berisikan rincian tunggakan dari Penggugat I dan Penggugat II dengan total kewajiban Rp. 640.048.538,- (enam ratus empat puluh juta empat puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah), dengan memberikan tenggang waktu pembayaran sampai tanggal 8 Desember 2017 untuk melunasi kewajibannya dan apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal surat somasi tanggal 17 November 2017, tidak ada dilakukan pembayaran/pelunasan maka Tergugat I akan melakukan upaya hukum sesuai dengan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku dan jaminan yang diagunkan pada Bank akan dilelang;

Menimbang, bahwa dalam surat somasi Nomor: 035/BPR.Daan/S.LG/II/2017 tanggal 17 November 2017 selain daripada tenggang waktu pelunasan tanggal 8 Desember 2017, ternyata ada penekanan yang imperatif yang menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipenggal yaitu "apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal surat somasi tanggal 17 November 2017, tidak ada dilakukan pembayaran/pelunasan maka Tergugat I akan melakukan upaya hukum sesuai dengan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku dan jaminan yang diagunkan pada Bank akan dilelang". Setelah memperhatikan jawab jinawab dari para pihak, ternyata Penggugat I dan Penggugat II sama sekali tidak mengindahkan surat somasi Nomor: 035/BPR.Daan/S.LG/II/2017 tanggal 17 November 2017, sehingga Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam (KPKNL Batam) tanggal 30 November 2017 (vide Bukti TII-3) tepat 14 hari sejak surat somasi tanggal 17 November 2017;

Menimbang, bahwa Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menguraikan "Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang". Ketentuan ini tidak secara tegas menguraikan dokumen yang menyertai surat permohonan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 6 angka 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 2/KN/2017 tentang petunjuk teknis pelaksanaan

Halaman 78 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang, dokumen yang dipersyaratkan pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, antara lain sebagai berikut:

- a. salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
- b. salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- d. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
- e. salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, antara lain surat surat peringatan;
- f. surat pernyataan dari kreditur (dhi. Tergugat I) selaku Pemohon
- g. Lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana; dan
- h. salinan/fotokopi Laporan penilaian/penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran.

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II dengan disertai dokumen berupa:

1. Surat Peringatan Tertulis Pertama No. 513/DF-Sp/III/2017 tanggal 14 Maret 2017 (vide TII-8a),
2. Surat Peringatan Tertulis Kedua No. 570/DF-Sp/III/2017 tanggal 21 Maret 2017 (vide TII-8b),
3. Surat Peringatan Tertulis Ketiga No. 1724/DF-Sp/IX/2017 tanggal 19 September 2017 (vide TII-8c),
4. Pemberitahuan perincian kewajiban No. 039/BPR-DAFAN/XI/2017 tanggal 30 Nopember 2017 (vide TII-4),
5. Surat keterangan pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan Kota Batam No. 582/2017 tanggal 13 Desember 2017 (vide TII-9),
6. Sertifikat Hak Tanggungan Tingkat Pertama No. 09587/2016 tanggal 15-08-2016 (vide TII-10a),
7. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2856 tanggal 10 Juli 2004 (vide TII-10b),
8. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 455/2016 tanggal 03 Juni 2016 (vide TII-10c),

*Halaman 79 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Laporan Penilaian Agunan Kredit No. 0102/BPR/Dafan/Appraisal/16 tanggal 18 Maret 2018 (vide TII-11),

10. Surat Pernyataan Wanprestasi tanggal 30 November 2018 (vide TII-12a),

11. Perjanjian Kredit No. 18/2016 tanggal 07 April 2016 (vide TII-12b);

sehingga sesuai ketentuan Pasal 6 angka 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 2/KN/2017 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang dikaitkan dengan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang semua dokumen yang telah diserahkan oleh Tergugat I telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;

Menimbang, bahwa setelah persyaratan permohonan lelang telah lengkap, maka sesuai Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dilakukan Pengumuman lelang berupa pengumuman lelang pertama melalui selebaran tanggal 20 Desember 2017 (vide TII-6a, TIII-2) dan Pengumuman lelang kedua melalui surat kabar harian "Haluan Kepri" yang diterbitkan pada tanggal 4 Januari 2017 (vide TII-6b, TIII-3), kemudian dilakukan Surat Penetapan Hari/tanggal lelang No. S-1775/WKN.03/KNL.04/2017 (vide TII-5);

Menimbang, bahwa sebelum pelaksanaan lelang hak tanggungan, Penggugat I dan II berupaya untuk melaksanakan kewajibannya dengan melakukan over kredit dengan saksi Mery, namun hal itu tidak terlaksana walaupun Tergugat I telah memberikan kebijakan-kebijakan, seharusnya Penggugat I dan II melakukan upaya tersebut pada saat Tergugat I mengeluarkan somasi;

Menimbang, bahwa dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan, Tergugat I telah melampirkan Laporan Penilaian Agunan Kredit No. 0102/BPR/Dafan/Appraisal/16 tanggal 18 Maret 2018 (vide TII-11) dengan nilai likuidasi riil Rp. 699.997.440,-;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menguraikan "Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan a. Penilaian oleh Penilai atau b. Penaksiran oleh Penaksir", Pasal 45 "nilai limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal

*Halaman 80 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fiducia dan lelang eksekusi harta pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dan Pasal 49 menguraikan " dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fiducia dan lelang eksekusi harta pailit, nilai limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai likuidasi";

Menimbang, bahwa nilai limit objek jaminan/objek Hak tanggungan sebesar Rp. 750.000.000,- (vide TII-10a), dihubungkan dengan TI-22 dan TII-11, nilai pasar sebesar Rp. 874.996.800,- dan nilai likuidasi riil Rp. 699.997.440,-, sehingga nilai limit likuidasi riil telah mendekati dengan nilai objek hak tanggungan, sehingga tidak bertentangan dengan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa setelah semua persyaratan telah dipenuhi, maka sesuai surat pemberitahuan lelang dari Tergugat I kepada Penggugat I dan Penggugat II, lelang Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah seluas 128 m2 berikut bangunan yang berdiri diatasnya terletak di kompleks perumahan Taman Duta Mas cluster VIII No. 27 Kelurahan Baloi Permai kecamatan Batam Kota Kota Batam (SHGB No. 2856/Baloi Permai tercatat atas nama Maya Indra Devi) akan dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 18 Januari 2018 (vide TII-7), dimana yang menjadi pemenangnya adalah Tergugat III;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat I dan Penggugat II keberatan terhadap pemenang lelang yaitu Tergugat III karena merupakan komisaris Utama Perusahaan, dengan demikian terdapat kepentingan atas keikutsertaan bank sebagai peserta lelang melalui Tergugat III, karena Tergugat III sebagai Pejabat Penjual;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1 butir 19 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang". Butir 22 "pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat lelang";

Menimbang, bahwa yang menjadi pejabat penjual lelang dalam perkara a quo adalah Silvia Irani yang bertindak dalam kapasitas dan kewenangannya

*Halaman 81 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku direktur utama PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Fanindo (vide TII-3), sehingga Tergugat III selaku pribadi dapat bertindak sebagai peserta lelang dan Risalah Lelang No. 023/2017 tanggal 18-02-2018 (vide TII-13) adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui, dari ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, agar dapat disebutkan adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum, maka haruslah dipenuhi adanya unsur-unsur yaitu adanya perbuatan melanggar hukum, kerugian, suatu kesalahan dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa selain harus memenuhi unsur perbuatan melanggar hukum, seseorang baru dapat dikatakan telah melanggar hukum, berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata tersebut, apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

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

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan diatas, menurut Majelis Hakim, tidak ada hak subyektif orang lain yang dilanggar oleh perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas Agunan yang merupakan Hak Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diberikan oleh Undang-Undang untuk melakukan Eksekusi Hak Tanggungan, sehingga Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III yang merupakan pemenang lelang tidak dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechmatige daad*), sehingga petitum kedua dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum ke-2 merupakan pokok dari gugatan ini dan dinyatakan ditolak, maka petitum selain dan selebihnya yang merupakan asesor dari petitum ke-2 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

### **DALAM REKONPENSI :**

*Halaman 82 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat Rekonpensi /Tergugat III Konpensi adalah sebagaimana telah disebutkan dalam bagian tentang duduk perkaranya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonpensi, Penggugat Rekonpensi / Tergugat III Konpensi merupakan bagian dari gugatan konpensi, maka segala yang telah dipertimbangkan dalam bagian pokok perkara gugatan konpensi, mutatis mutandis, dianggap telah termasuk dan menjadi pertimbangan pula dalam bagian rekonpensi;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Rekonpensi/Tergugat III Konpensi adalah “apakah Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi dapat menjadi peserta lelang dan apakah Tergugat Rekonpensi/Penggugat I dan Penggugat II Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum?”

Menimbang, bahwa dalam gugatan konpensi telah dipertimbangkan keabsahan dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi dalam hal peserta lelang dan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga secara otomatis Risalah lelang No. 023/11/2018 tertanggal 18 Januari 2018 (vide TIII-3 dan TIII-4) adalah sah dan berkekuatan hukum tetap dan objek lelang berupa sebidang tanah seluas 128 m2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di kompleks perumahan Taman Duta Mas cluster VIII No. 27 Kelurahan Baloi Permai kecamatan Batam Kota Kota Batam (SHGB No. 2856/Baloi Permai tercatat atas nama Maya Indra Devi), beralih kepada pemenang lelang yaitu Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi. Dengan demikian petitum kedua, ketiga dan keempat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi sebagai pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang, sehingga Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi merasa dirugikan. Dengan demikian Tergugat Rekonpensi/Penggugat I dan Penggugat II Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian petitum kelima patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa secara riil di persidangan, Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi telah menyerahkan perincian dalam bentuk surat bukti berupa perjanjian sewa menyewa tanggal 1 Desember 2016 (TIII-12) dan kwitansi sewa rumah tanggal 1 Desember 2016 sebesar Rp. 84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah) (vide TIII-14), namun rumah

*Halaman 83 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak dapat disewa oleh karena Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi tidak mengosongkan objek lelang, sehingga Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi merasa dirugikan. Sedangkan permintaan kehilangan pendapatan seandainya rumah tersebut disewakan sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) per tahun dihitung dari Februari 2018 sampai perkara ini mempunyai putusan tetap, Majelis berpendapat kerugian tersebut merupakan kerugian yang belum nyata. Begitu juga tentang kerugian immateril sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), merupakan kerugian tidak nyata dan tidak dapat diperinci. Oleh karena suatu tuntutan ganti rugi, haruslah disertai perincian tentang kerugian yang dialaminya, sehingga tuntutan ganti rugi yang tidak disertai dengan perinciannya, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan tersebut tidak jelas atau tidak sempurna (Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.492 K/Sip/1970 tertanggal 16-Desember-1970 dan putusan Mahkamah Agung R.I. No.1720 K/Pdt/1986 tertanggal 18-Agustus-1988 );

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka petitum keenam gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi dikabulkan dengan perbaikan yaitu menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk membayar kerugian Materil sebesar Rp. 84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam petitum ketujuh gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi membayar sanksi denda sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari setiap kali keterlambatan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi tidak jelas maksud dan tujuan dari sanksi tersebut, sehingga Majelis Hakim memandang tuntutan gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi sangat beralasan hukum untuk ditolak;

### **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pengugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi dinyatakan ditolak dan ternyata pula gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi dikabulkan untuk sebagian, maka Penggugat

*Halaman 84 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*

#### **Disclaimer**

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konpensi/Tergugat Rekonsensi sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat pasal 283 R.Bg dan pasal 1865 KUH Perdata, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## M E N G A D I L I :

### DALAM KONPENSI :

#### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

#### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

#### DALAM REKONPENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Konpensi sebahagian;
- Menyatakan Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Konpensi adalah pemenang lelang yang baik dan benar;
- Menyatakan Risalah Lelang No: 023/11/2018 tertanggal 18 Januari 2018 adalah sah dan berkekuatan hukum tetap;
- Menyatakan Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Konpensi merupakan pemilik yang sah secara hukum atas tanah berikut bangunan yang ada diatasnya terletak di Komplek Taman Duta Mas Cluster VIII No. 27 Kelurahan Baloi Permai Kecamatan Batam Kota Batam sesuai SHGB No. 2856/Baloi Permai;
- Menyatakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi untuk membayar kerugian Materil sebesar Rp. 84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Konpensi selain dan selebihnya;

#### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.191.000,- (satu juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Senin tanggal 26 November 2018 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan

*Halaman 85 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm*

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Batam Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm tanggal 2 April 2018, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 29 November 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut Heli Agustuti, S.H. Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat I dan Penggugat II, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat III, serta tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TAUFIK AH NAINGGOLAN, S.H.

RENNI PITUA AMBARITA, S.H.

EGI NOVITA.,SH

Panitera Pengganti,

HELI AGUSTUTI, S.H.

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp 6.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp 5.000,00;
3.....P	:	Rp 70.000,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp 35.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp1.075.000,00;
anggihan .....	:	
Jumlah	:	Rp1.191.000,00;
( satu juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah)		

Halaman 86 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Btm