



PUTUSAN
Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Rno

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Rote Ndao Kelas II yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

GERSON ARIFIN BALLU, bertempat tinggal di Sedeeoen., RT.01/RW.01, Kecamatan Rote Barat.Kabupaten Rote Ndao yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada KAREL HERE, S.H., dan ANGSE ANWAR HENUK, S.H., Para Advokat, beralamat di Jalan Oekalipi, RT.16/RW.06, Kelurahan Sikumana, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

1. PT BANK PEMBANGUNAN DAERAH NUSA TENGGARA TIMUR

CABANG ROTE NDAO, berkedudukan di Jalan Gereja No. 1 Ba'a Kabupaten Rote Ndao, Baadale, Lobalain, Kab. Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur yang diwakili oleh HARRY ALEXANDER RIWU KAHU Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SANRY W.A. BARA LAY, SENDER DEWA LELE, JOHNY Y.Y. SABAN, FIRDAUS A. CAHNDRA, EMMANUEL F.F BULA, NALDI MARKUS EDUARD THOMAS, ARIS MBAU, VEBRYANO PELLOKILA, Para Pegawai PT. Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur, beralamat di Jalan Gereja No. 1 Ba'a Kabupaten Rote Ndao, Baadale, Lobalain, Kab. Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

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 1 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao Kelas II pada tanggal 3 Desember 2020 dalam Register Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Rno , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat sebagai Pemilik UD. NAMAHERNA yang bergerak dalam usaha Sembako mengalami kekurangan modal dalam meningkatkan usaha dagangannya maka pada tanggal 7 Mei 2014 mengajukan permohonan Kredit kepada Tergugat (Pimpinan Cabang Bank NTT Cabang Rote Ndao);
2. Bahwa atas permohonan Penggugat tersebut diatas, maka pada tanggal 12 Mei 2014 TERGUGAT mengabulkan/menyetujui permohonan Penggugat dengan besarnya plafond pinjaman Rp650.000.000,00 (Enam ratus lima puluh juta rupiah) lewat surat Persetujuan Permohonan Kredit nomor : 182/bntt-CRt/V/2014, dengan syarat-syaratnya.
3. Bahwa untuk memperoleh pinjaman tersebut Penggugat telah memberikan jaminan tambahan berupa :
 - Tanah sesuai sertifikat hak milik Nomor :73 tanggal 6 Juni 2006 sesuai Surat Ukur Nomor : 73 /2004/tanggal 15 Oktober 2004 yang terletak di Desa Sedoeen Kec. Rote Barat, Kab. Rote Ndao tertulis atas nama GERSON ARIFIN BALLU, tanah seluas 2.640 M²;
 - Bangunan sesuai IMB Nomor :004/IMB/RB/KAB.-RN/2013, tanggal 11 Maret 2013 terletak di Desa Sedoeen, Kec. Rote Barat, Kab. Rote Ndao luas bangunan 150 M²;
4. Bahwa Penggugat juga telah menandatangani Surat Perjanjian Kredit Nomor : 014.05.02.14.00035.3 tanggal 13 Mei 2014 dengan syarat-syaratnya;
5. Bahwa Penggugat sebagai Debitur melakukan pembayaran angsuran sebagaimana yang sudah dituangkan dalam Perjanjian Kredit pada poin 4 (empat) diatas;
6. Bahwa Penggugat juga sebagai pemilik CV. KUKU AFU yang bergerak dibidang usaha Perdagangan Rumpun Laut dan Kayu Jati Olahan mengalami kekurangan modal usaha maka pada tanggal 6 Januari 2015 mengajukan permohonan pinjaman Kredit kepada TERGUGAT;
7. Bahwa atas permohonan Penggugat tersebut pada poin 6 (enam) maka tanggal 11 Pebruari 2015 Tergugat telah mengabulkan/menyetujui permohonan Penggugat dengan Plafon pinjaman sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah). Lewat surat persetujuan kredit Nomor : 64/BNTT-RONDA/II/2015 dengan syarat-syaratnya;
8. Bahwa untuk memperoleh pinjaman tersebut maka Penggugat telah menjaminkan jaminan berupa :

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah sesuai dengan SHM No.3 tanggal 16-07-1967 atas nama GERSON ARIFIN BALLU, letak tanah di Desa Sedeeen, Kecamatan Rote Barat, Surat Ukur Nomor : 3/Sedeeen/2004 tanggal 15-10-2004 Luas tanah 14.325 M²;
- Tanah sesuai SHM Nomor:100 tanggal 12 Oktober 2006 Letak tanah di desa Oenitas Kecamatan Rote Barat, Surat Ukur Nomor : 38/Oenitas/2006 tanggal 12-10-2006 Luas Tanah 1.886 M² sesuai akta jual beli dari PPATS Thobias Mira Bio Ndoloe, Sarjana Ekonomi nomor 900/05/RB/IV/2008 Tgl 4-6-2008 nama pemegang hak GERSON ARIFIN BALLU;
- Tanah sesuai SHM Nomor 111 tanggal 13-10-2006 letak tanah di Desa Oenitas Kecamatan Rote barat, Surat Ukur Nomor : 50/Oenitas 2006 tanggal 13-10-2008 Luas tanah 1.550 M² sesuai Akta Jual Beli Nomor :900/04/RB/IV/2008 Tgl 04-06-2008 nama GERSON ARIFIN BALLU;

9. Bahwa Penggugat juga telah menandatangani Surat Perjanjian Kredit Nomor : 0045/014/MK/02/2015. Tanggal 12 Pebruari 2015 dengan syarat-syaratnya;

10. Bahwa selanjutnya Penggugat sebagai Debitur melakukan pembayaran Pokok dan Bunga sebagaimana yang sudah dituangkan dalam Surat Penjanjian Kredit pada poin 9 (sembilan) diatas;

11. Bahwa pada bulan Juli tahun 2016 Usaha Penggugat mengalami kendala dimana usaha Penggugat macet sehingga Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajiban sebagai Debitur dalam mengangsur tunggakan kepada Tergugat sebagai Kreditur;

12. Bahwa pada tanggal 5 Oktober 2016 Penggugat sebagai Debitur mendapat surat Peringatan Pertama (I) oleh Tergugat sebagai Kreditur dengan Nomor : 780/014-Krd/X/2016. untuk melakukan pembayaran angsuran (pokok dan bunga pinjaman) sebesar Rp2.069.444.440,00 (Dua miliar enam puluh sembilan juta empat ratus empat puluh empat ribu empat ratus empat puluh rupiah) dengan tenggat waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak surat diterima, namun Penggugat tidak mampu untuk melakukan pembayaran terhadap Tunggakkannya;

13. Bahwa pada tanggal 24 November 2016 Penggugat sebagai Debitur mendapat surat peringatan Kedua (II) oleh Tergugat sebagai Kreditur dengan Nomor : 903/014-Krd/X/2016 untuk melakukan pembayaran angsuran (pokok dan bunga pinjaman) sebesar Rp.2.069.444.440,00 (dua miliar enam puluh sembilan juta empat ratus empat puluh empat ribu empat ratus empat puluh rupiah) dengan

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Rno

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)



tenggat waktu 14 hari terhitung sejak surat diterima, namun Penggugat tidak mampu untuk melakukan pembayaran terhadap tunggakannya;

14. Bahwa pada tanggal 12 Januari 2017 Penggugat sebagai Debitur mendapat surat peringatan ketiga (III) oleh Tergugat sebagai Kreditur dengan Nomor : 014/014-Krd/I/2017 untuk melakukan pembayaran angsuran (pokok dan bunga pinjaman) sebesar Rp.2.069.444.440,00 (dua miliar enam puluh sembilan juta empat ratus empat puluh empat juta empat ratus empat puluh rupiah) dengan tenggat waktu 14 hari terhitung sejak surat diterima, namun Penggugat tidak mampu untuk melakukan pembayaran angsuran (pokok dan bunga pinjaman);

15. Bahwa pada tanggal 30 Juli 2019 Tergugat sebagai Kreditur lewat Petugas datang melakukan kunjungan terhadap nasabah dalam hal ini Penggugat sebagai Debitur sebagaimana tertuang dalam lembaran kunjungan nasabah dengan total tunggakan kredit yakni pokok dan bunga dari Rp. 2.069.444.440,00(dua miliar empat ratus empat puluh ribu empat ratus empat puluh rupiah) menjadi Rp.2.749.129.867.098,00 (dua miliar tujuh ratus empat puluh sembilan juta seratus dua puluh sembilan ribu sembilan puluh delapan rupiah);

16. Bahwa Penggugat merasa ada hal yang tidak wajar oleh karena Penggugat sebagai Debitur yang tidak sanggup lagi untuk membayar bunga dan pokok sehingga Tergugat sebagai Kreditur memberikan Surat Peringatan Pertama, Kedua dan Ketiga sebagaimana poin 12, 13 dan 14 diatas akan tetapi pada saat kunjungan Nasabah sebagaimana poin 19 diatas masih tetap menghitung bunga pinjaman;

17. Bahwa selanjutnya pada tanggal 22 Agustus 2019 Tergugat datang memasang pasang papan pengawasan pada obyek jaminan sebagaimana yang tertuang dalam akta perjanjian tanpa terlebih dahulu pemberitahuan kepada Penggugat;

18. Bahwa pada bulan Oktober 2020 Penggugat mendapat Telepon dari pegawai Tergugat meminta agar Penggugat datang untuk mengambil uang sisa lelang dan 3 buah sertifikat hak milik saat mendengar itu Penggugat merasa kaget oleh karena Penggugat tidak pernah mengetahui atau tidak pernah diberitahu oleh Tergugat kapan barang jaminan Penggugat dilelang dan dengan harga berapa?;

19. Bahwa Penggugat sebelum bertemu dengan Tergugat dan ketika Penggugat berada di Obyek tanah sebagai jaminan datang seorang Ibu dan seorang laki-laki meminta kunci serta disuruh mengosongkan isi bangunan 5 kamar Penginapan dan 1 buah resto karena mereka sebagai pemenang lelang dan ketika ditanya oleh Penggugat siapa mereka dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ibu menjawab bahwa dia adalah Notaris sedangkan yang laki-laki menjawab dia adalah Pegawai bank NTT Cabang Rote Ndao dan saat itu Penggugat bertanya kepada Ibu yang mengaku sebagai Notaris kapan dilelang dan dilelang dengan harga berapa? Namun yang bersangkutan tidak tahu;-

20. Bahwa Penggugat sebagai Debitur tidak pernah menjaminkan kepada Bank NTT Cabang Rote Ndao sebagai Kreditur bangunan 5 (lima) kamar Penginapan dan 1 (satu) buah resto. Kecuali jaminan sebagaimana pada poin 3 (tiga) dan 8 (delapan) posita diatas.

21. Bahwa selanjutnya Penggugat mencari informasi lelang di website pelelangan BPD NTT (lelang.bpdntt.co.id) ternyata ditemukan barang jaminan Penggugat telah dilelang pada tanggal 24 September 2018 antara lain :

- Tanah sesuai sertifikat hak milik No. 73 tanggal 6 Juni 2006 sesuai Surat Ukur No. 73/2004 tanggal 15 - 10-2004 yang terletak di Desa Sedoeen kecamatan Rote Barat Kab. Rote Ndao tertulis atas nama GERSON ARIFIN BALLU tanah seluas 2.640 M² serta 5 (lima) kamar untuk penginapan dan 1 (satu) resto ditambah rumah tinggal terletak didaerah wisata nembrala kabupaten Rote Ndao dan tepat dibibir pantai dengan harga jual : Rp.3.180.000.000,00 (tiga miliar seratus delapan puluh juta rupiah);
- Tanah sesuai sertifikat hak milik nomor :3 tanggal 16 -7-1967 atas nama GERSON ARIFIN BALLU, letak tanah di Desa Sedoeen Kecamatan Rote Barat Surat Ukur Nomor : 3 /Sedoeen/2004 tanggal 15-10-2004 Luas tanah 14.325M². dengan harga jual Rp.1.432.500.000,00 (satu miliar empat ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

22. Bahwa oleh karena Tergugat telah lalai dalam memberikan kewenangan kepada KPKNL Kupang untuk melakukan pelelangan terhadap barang jaminan milik Penggugat sebagaimana dalam poin 21 (dua puluh satu) diatas tanpa pemberitahuan baik secara tertulis maupun secara lisan kepada Penggugat terkait dengan waktu dan harga lelang;

23. Bahwa oleh karena itu sehingga terjadi Pelelangan oleh KPKNL Kupang pada tanggal 24 September 2018 terhadap barang milik Penggugat yakni 5 buah kamar Penginapan dan 1 buah resto yang tidak termasuk sebagai barang yang dijaminkan Penggugat kepada Tergugat sebagaimana yang tertuang didalam Surat Perjanjian Kredit;

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Rno



24. Bahwa tindakan Tergugat sebagaimana dalam poin 21 (dua puluh satu) dan 22 (dua puluh dua) diatas telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga Penggugat mengalami kerugian Materil dan Imateril :

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Rote Ndao Kelas II melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan menerima dan memeriksa gugatan ini dan memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa semua alat bukti yang diajukan Penggugat adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan hukum bahwa TERGUGAT sebagai Kreditur telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan memberikan kewenangan kepada KPKNL Kupang pada tanggal 24 September 2018 untuk melakukan pelelangan dan penetapan harga lelang atas barang jaminan PENGGUGAT sebagai Debitur tanpa Pemberitahuan kepada PENGGUGAT baik secara tertulis maupun secara lisan;
4. Menyatakan hukum bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan memberikan kewenangan kepada KPKNL Kupang untuk melakukan pelelangan dan menetapkan harga terhadap barang milik Penggugat /Debitur yakni 5 (lima) buah kamar penginapan dan 1 (satu) buah resto yang terletak di luar Sertifikat hak milik Nomor : 73 tanggal 6 Juni 2006 sesuai surat ukur Nomor : 73/2004 tanggal 15 Oktober 2004 yang terletak di desa Sodeoen, Kec. Rote Barat, Kab. Rote Ndao tertulis atas nama Penggugat seluas 2.640 M² sebagai barang jaminan PENGGUGAT kepada TERGUGAT sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor : 014.05.2.14.00035.3 tanggal 13 Mei 2014;
5. Menyatakan hukum bahwa TERGUGAT sebagai Kreditur telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan memberikan kewenangan kepada KPKNL Kupang untuk melakukan Pelelangan dan penetapan harga terhadap 5 (lima) buah kamar Penginapan dan 1 (satu) buah resto milik Penggugat yang tidak dijadikan barang jaminan sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor : 014.05.2.14.00035.3 adalah TIDAK SAH;
6. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan kembali kepada PENGGUGAT 5 (lima) buah kamar penginapan dan 1 (satu) buah resto yang terletak diluar barang jaminan Penggugat yakni Sertifikat hak milik

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Rno



Nomor : 73 tanggal 6 Juni 2006 sesuai dengan surat ukur Nomor : 73/2004 tanggal 15 Oktober 2004 yang terletak di Desa Sodeoen, Kec. Rote Barat, Kab. Rote Ndao atas nama Penggugat seluas 2.640 M² sebagai barang jaminan PENGGUGAT kepada TERGUGAT;

7. Bahwa sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aqua berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap barang milik Penggugat berupa 5 (lima) kamar penginapan dan 1 (satu) buah resto agar tidak dialihkan ke pihak lain;

8. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat melakukan upaya hukum *verzet*, *banding* maupun *kasasi*;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Tatacara dan Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Fikrinur Setyansyah, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Rote Ndao Kelas II, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Januari 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

I. DALAM EKSEPSI :

1. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa memperhatikan dalil Penggugat pada Posita angka 22 dimana Penggugat menyatakan Tergugat telah lalai dalam memberikan kewenangan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang untuk melakukan pelelangan terhadap barang jaminan milik Penggugat sebagaimana dalam poin 21 diatas (gugatan) tanpa pemberitahuan baik secara tertulis maupun secara lisan kepada Penggugat terkait dengan waktu dan harga serta memperhatikan dalil Penggugat pada Posita angka 23 dimana oleh karena itu sehingga terjadinya Pelelangan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang pada tanggal 24 September 2018 terhadap



barang milik Penggugat yakni 5 (lima) buah kamar Penginapan dan 1 (satu) buah Resto yang tidak termasuk sebagai barang dijaminan Penggugat kepada Tergugat sebagaimana yang tertuang di dalam Surat Perjanjian Kredit maka berdasarkan dalil Penggugat tersebut sudah sepatutnya Penggugat perlu mendudukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku Pihak dalam gugatan ini;

Bahwa dengan tidak didudukannya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku Pihak dalam gugatan ini, maka gugatan Penggugat ini kurang pihak (tidak lengkap) atau dengan kata lain masih ada lagi pihak yang perlu ditarik sebagai Tergugat, dengan demikian gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil oleh karena itu gugatan dikualifikasikan mengandung cacat hukum formil sehingga gugatan ini tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

2. PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS

Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan oleh karenanya memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat 5 (lima) buah kamar penginapan dan 1 (satu) buah resto sebagai Petitum Penggugat pada angka 6 (enam) tersebut;

Petitum Penggugat ini merupakan Petitum yang tidak jelas, Penggugat dalam Positanya tidak menjelaskan ketentuan hukum apa yang telah dilanggar oleh Tergugat sehingga Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum? Apa yang dimintakan oleh Penggugat kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru dan tidak jelas oleh karena itu gugatan ini tidak memenuhi syarat dan merupakan gugatan obscur libel.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat;
3. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagian besar tidak dapat dibenarkan, antara lain sebagai berikut :

- a. Pada dalil Penggugat poin 1 sampai poin 4 diakui oleh Tergugat namun data pinjaman tersebut telah lunas pada tanggal 31 Agustus 2015 dan pada Tanggal 27 Agustus 2015 Penggugat mengajukan permohonan Kredit sebesar Rp. 650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dan disetujui oleh Tergugat lewat surat persetujuan permohonan kredit nomor 365/BNTT-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Crt/VIII/2015 tanggal 28 Agustus 2015 dan melakukan penandatanganan perjanjian kredit nomor 0469/014/MK/08/2015 tanggal 31 Agustus 2015 dengan nomor rekening kredit 014.05.2.15.00072-5 dengan plafond pinjaman sebesar Rp650.000.000,00 (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) pinjaman ini yang kemudian hari macet dan menjadi dasar Tergugat untuk melakukan penjualan agunan melalui lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dengan demikian dalil Penggugat dianggap tidak berdasar dan kabur;

b. Pada dalil Penggugat poin 6 sampai 10 diakui oleh Tergugat hanya saja surat permohonan pinjaman bukanlah pada tanggal 06 Januari 2015 melainkan tanggal 21 Januari 2015;

c. Pada dalil Penggugat poin 12 sampai poin 15 untuk surat peringatan 1 (satu) sampai dengan surat peringatan yang ke 3 (tiga) dan Lembar Kunjungan Nasabah (LKN) diakui dikeluarkan oleh Tergugat namun Penggugat tidak memahami isi dari surat tersebut dimana angka Rp. 2.069.444.440,00 (Dua Miliar Enam Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Empat Puluh Empat Ribu Empat Ratus Empat puluh Rupiah) adalah angka sisa pinjaman pokok (Baki Debet) dari 2 (dua) fasilitas kredit yang didapat oleh penggugat bukan jumlah pokok dan bunga pinjaman sebagaimana dimaksud oleh Penggugat;

d. Pada dalil penggugat poin 16 atas 2 fasilitas kredit yang di dapat oleh Penggugat dari Bank NTT Kantor Cabang Rote Ndao dimana fasilitas pertama dengan plafond sebesar Rp. 650.000.000,00 (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) adalah kredit modal kerja jadwal pembayaran dengan jangka waktu 36 Bulan atau 3 (tiga) Tahun dengan sistem pembayaran angsuran pokok dan bunga terjadwal, sedangkan untuk fasilitas kredit RC sistem perhitungan bunga dihitung dari jumlah pemakaian dan jumlah hari pemakaian sehingga ketika kredit tersebut belum dilunasi walaupun sudah jatuh tempo perhitungan bunga tetap berjalan dari sisa pinjaman (Baki Debet) ada saat kredit tersebut jatuh tempo;

e. Pada dalil Penggugat poin 17 Tergugat melakukan pemasangan plang penanda yang bertuliskan "Tanah dan bangunan ini dalam pengawasan Bank NTT Kantor Cabang Rote Ndao" dikarenakan Tergugat pada waktu itu dalam proses untuk

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Rno



melakukan pelelangan dan menghindari Penggugat memindahtangankan atau menyewakan tanpa sepengetahuan dari Tergugat. Pemasangan Plang Penanda tersebut telah mendapat ijin dari istri sah Penggugat;

f. Pada dalil Penggugat poin 18 obyek yang dilelang (SHM No 73) pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) telah terjual pada tanggal 01 Oktober 2020 sehingga petugas Bank NTT meminta Penggugat untuk dapat ke Bank NTT Kantor Cabang Rote Ndao guna menyelesaikan administrasi serta dapat mengambil sisa dari hasil pelelangan yang digunakan untuk melunasi pinjaman Penggugat dan mengambil sisa sertifikat yang dijamin pada Bank NTT Kantor Cabang Rote Ndao. Seluruh rangkaian guna proses lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) telah melalui persyaratan administrasi yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dimana surat tersebut sudah disampaikan kepada Penggugat dengan nomor 417/014-Krd/IXx/2020 tanggal 02 September 2020 perihal Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang Agunan yang diterima oleh Istri dari Penggugat yang ikut menandatangani perjanjian kredit. Serta melakukan pemberitahuan pada media masa Pos Kupang tanggal 17 September 2020 dan juga melakukan pengumuman akan diadakannya lelang pada tempat-tempat yang dianggap ramai oleh Tergugat;

g. Pada dalil Penggugat poin 19 Tergugat tidak mengetahui hal tersebut karena selama ini Tergugat setelah terjadinya pelelangan di KPKNL pernah mengutus staff Bank NTT Rote Ndao untuk menemui Penggugat namun tidak pernah sekalipun bertemu dengan Penggugat;

h. Pada dalil Penggugat poin 20 sebagaimana Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 04 Tahun 1996 Bab II Pasal 4 ayat 4 yang berbunyi "Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan" dan secara tegas telah dinyatakan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 92/2019 tanggal 30 April 2019 dan Sertipikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan nomor 54 tanggal 13 Mei 2019 di Notaris Widiani Sari Rusandari SH, M.Kn dan di tandatangani oleh Penggugat beserta istri;

- i. Pada dalil Penggugat poin 22 telah dijawab pada poin f;
- j. Pada dalil Penggugat poin 23 telah dijawab pada poin f dan h;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Tergugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Rote Ndao berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak berdasar dan kabur

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan Replik;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya tersebut Penggugat melalui Kuasa hukumnya menyampaikan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Persetujuan Permohonan Kredit Nomor 182/bntt-Crt/V/2014 yang dikeluarkan oleh PT Bank NTT Cabang Rote Ndao tertanggal 12 Mei 2014 (Bukti-P-1);
2. Fotokopi U.B. Rekening Pinjaman atas nama GERSON ARIFIN BALLU tertanggal 13 Mei 2014 (Bukti P-2);
3. Fotokopi U.B. Rekening Tabungan atas nama GERSON ARIFIN BALLU tertanggal 13 Mei 2014 (Bukti P-3);
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 73/ Sedeoen, atas nama GERSON ARIFIN BALLU (Bukti P-4);
5. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan Nomor 004/IMB/RB/KAB-RN/2013 tertanggal 11 Maret 2013 (Bukti P-5);
6. Fotokopi Surat Terima Barang Jaminan tertanggal 13 Mei 2014 (Bukti P-6);
7. Fotokopi Surat Persetujuan Permohonan Kredit Nomor 64/BNTT-RONDA/II/2015 yang dikeluarkan oleh PT Bank NTT Cabang Rote Ndao tertanggal 11 Februari 2015 (Bukti-P-7);

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Surat Terima Barang Jaminan tertanggal 12 Februari 2015 (Bukti P-8);
9. Fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor 780/014-Krd/X/2016 tertanggal 5 Oktober 2016 (Bukti P-9);
10. Fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor 903/014-Krd/X/2016 tertanggal 24 November 2016 (Bukti P-10);
11. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor 014/014-Krd/X/2017 tertanggal 12 Januari 2017 (Bukti P-11);
12. Fotokopi Surat Kunjungan Nasabah tertanggal 30 Juli 2019 (Bukti P-12);

Bahwa bukti surat berupa Fotokopi P-1 s.d P-12 tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali surat bukti tertanda P-4, P-5, P-12 merupakan fotokopi dari fotokopi sehingga sebagai bukti tersebut sah telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat melalui Kuasa hukumnya mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi HANOK ALLO dan Saksi BENYAMIN KAY;

Menimbang, bahwa Tergugat melalui Kuasa hukumnya mengajukan bukti surat yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Permohonan Kredit tanggal 27 Agustus 2015 (Bukti T-1);
2. Fotokopi Surat Persetujuan Permohonan Kredit No. 365/BNTT-Crt/VIII/2015 tanggal 28 Agustus 2015 (Bukti T-2);
3. Fotokopi Perjanjian Kredit No. 0045/014/MK/02/2015 tanggal 12 Pebruari 2015 (Bukti T-3);
4. Fotokopi Surat Peringatan 1,2,3 dan LKN (Bukti T-4);
5. Fotokopi Foto Pemasangan Plang tanggal 16 September 2019. (Bukti T-5);
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan lelang Angunan No. 417/014-Krd/IX/2020 tanggal 2 September 2020. (Bukti T-6)
7. Fotokopi Tanda Terima Surat No. 417/014-Krd/IX/2020. (Bukti T-7);
8. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 142/69/2020 tertanggal 1 Oktober 2020 (Bukti T-8);
9. Fotokopi SHT No. 54 tanggal 13 Mei 2019 (Bukti T-9)
10. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1/2020 tanggal 17 Maret 2020 (Bukti T-10);

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi UU RI No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas. (Bukti T-11);
12. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan RUPS-LB PT. BPD NTT No. 43 Tahun 2011(Bukti T-12);
13. Cetak Foto Pemasangan Pengumuman Lelang di Tempat Keramaian di Wilayah Rote Ndao(Bukti T-13);
14. Fotokopi pengumuman lelang kedua eksekusi hak tanggungan pada surat kabar Pos Kupang tanggal 17 September 2020 (Bukti T-14);
15. Fotokopi sertifikat Hak milik No. 73 tanggal 06 Juni 2006 atas nama GERSON ARIFIN BALLU (Bukti T-15);
16. Fotokopi Permohonan kredit modal kerja/inventasi tanggal atas nama Gerson Arifin Ballu tanggal 21 Januari Tahun 2015 (Bukti T-16);

Bahwa bukti surat berupa Fotokopi T-1 s.d T-15 tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali surat bukti tertanda T-6, T-7, T-10, T-11, T-12 merupakan fotokopi dari fotokopi, T-13 merupakan hasil cetak dari file gambar sehingga sebagai bukti tersebut sah telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat melalui Kuasa hukumnya menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat untuk mengajukan kesimpulan, atas kesempatan yang diberikan tersebut maka Kuasa Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 24 Februari 2021 dan Kuasa Tergugat mengajukan kesimpulan tertanggal 25 Februari 2021;

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya maka Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti dan kesimpulan sebagaimana tersebut diatas;

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Rno



Menimbang, bahwa terhadap gugatan *a quo* maka Tergugat mengajukan jawaban, alat-alat bukti dan kesimpulan sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari jawaban dari Tergugat maka ternyata jawaban disusun dalam 2 (dua) bagian pokok yaitu tentang Eksepsi dan tentang pokok perkara yang diuraikan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi meliputi:

- Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa jenis Eksepsi *a quo* merupakan eksepsi prosesual diluar kewenangan mengadili Pengadilan maka eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama dengan pertimbangan tentang pokok perkara yang diuraikan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menanggapi eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

- Gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang berkaitan dengan kekurangan pihak dalam kosntruksi sebuah gugatan adalah adanya subjek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip mempunyai berhubungan erat dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subjek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak atau salah satu pihak dalam pemeriksaan perkara;

Menimbang, bahwa kekurangan subjek hukum tersebut berpengaruh terhadap syarat syarat/ formalitas sebuah gugatan;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat dan perlu dibuktikan dalam perkara ini adalah sehubungan dengan adanya penjualan umum/ pelelangan atas barang jaminan perjanjian kredit berupa sebidang tanah berikut bangunan diatasnya sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 73/ Sedeoen atas nama GERSON ARIFIN BALLU yang terletak di Desa Sedeoen, Kecamatan Rote Barat Daya, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi Nusa Tenggara Timur yang menurut Penggugat pelelangan tersebut dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Penggugat dan terdapat 5 (lima) buah kamar serta 1 (satu) buah restoran yang tidak menjadi objek jaminan namun ikut terjual dalam pelelangan tersebut sehingga Penggugat menganggap beralasan mengajukan gugatan terhadap pelaksanaan lelang *a quo*;

Menimbang, bahwa pada kenyataannya pelaksanaan lelang barang jaminan sebagaimana tersebut diatas berdasarkan permintaan/ permohonan



yang diajukan oleh Tergugat kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang selaku instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang mempunyai tugas dan kewenangan diantaranya menyelenggarakan penjualan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa aspek legalitas formal subjek dan objek lelang dalam pelaksanaan lelang mewajibkan Tergugat harus memenuhi dokumen dokumen persyaratan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga meyakinkan Pejabat lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek dan objek lelang dapat dilelang, oleh karenanya KPKNL Kupang sebagai perantara lelang mempunyai peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan lelang yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa menanggapi peranan penting KPKNL tersebut dikaitkan dengan gugatan Penggugat yang tidak memasukkan KPKNL sebagai salah satu pihak atau subjek hukum dalam perkara gugatan *a quo* maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan secara formal gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas maka materi eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) haruslah diterima;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakannya gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) maka eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kurang pihak adalah terbukti sehingga eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena materi eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat kurang pihak dinyatakan diterima maka seluruh dalil-dalil Penggugat dan Tergugat dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum, terhadap gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan berada pada pihak yang dikalahkan maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara menurut jumlah yang akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 192 ayat 1 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen De Gewesten Buiten Java En Madura* (Reglemen Hukum Daerah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seberang diluar Jawa dan Madura) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kurang pihak;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.372.000,00 (dua juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rote Ndao Kelas II pada hari Jumat tanggal 26 Februari 2021 oleh kami, Aditya Nurcahyadi Putra, S.H., sebagai Hakim Ketua, Dimas Indra Swadana, S.H., dan Mohammad Rizal Al Rasyid, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Rno tanggal 4 Februari 2021, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Herlinda Taolin, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Dimas Indra Swadana, S.H.

Aditya Nurcahyadi Putra, S.H.

Mohammad Rizal Al Rasyid, S.H.

Panitera Pengganti,

Herlinda Taolin, S.H.

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. PDF	Rp30.000,00
2. Meterai	Rp12.000,00
3. ATK.....	Rp100.000,00
4. PNBP	Rp20.000,00
5. Panggilan	Rp300.000,00
6. Pemeriksaan setempat	Rp1.900.000,00
7. Redaksi	<u>Rp10.000,00</u>
Jumlah	Rp2.372.000,00

(dua juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu rupiah)

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)