



## PUTUSAN

### NOMOR 64/PDT/2023/PT TPG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau yang mengadili perkara perdata pada Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**Yulia Febriani**, Lahir Ladang Lawas, 19 Februari 1987, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, beralamat di Perum Pantai Gading Blok F5 No.6, Kel. Bengkong Laut, Kec. Bengkong, Kota Batam, Kepulauan Riau, sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

Lawan:

- 1. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Berkedudukan Kantor Pusat Di Jakarta cq PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Batam Nagoya**, tempat kedudukan Jln. Imam Bonjol Blok A No.7,8,9, Kel. Lubuk Baja Kota, Kec, Lubuk Baja, Kota Batam, Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mochammad Arifin Zouari, S.H dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Tugas Nomor : B. 347/KC-XVII/ADK/01/2023 dan Surat Kuasa Nomor : B. 343/KC-XVII/ADK/01/2023 tanggal 14 Januari 2023 sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;
- 2. Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kanwil Direktorat Kekayaan Negara Riau, Sumatera Barat Dan Kepri cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Batam**, tempat kedudukan Jln. Engku Putri, Kel. Belian, Kec. Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anton Lusytanto dan kawan-

Halaman 1 dari 16 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2023/PT TPG



kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 09 Februari 2023 dan berdasarkan Surat Tugas Tanggal 20 Maret 2023, sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau tanggal 14 September 2023 Nomor 64/PDT/2023/PT TPG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca Surat Penunjukan dari Panitera Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut tanggal 14 September 2023 Nomor 64/PDT/2023/PT TPG;

Telah membaca Penetapan Hari Sidang tanggal 14 September 2023 Nomor 64/PDT/2023/PT TPG yang ditandatangani Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Btm tanggal 08 Agustus 2023 dalam perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Btm tanggal 08 Agustus 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

#### **DALAM EKSEPSI;**

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

#### **DALAM POKOK PERKARA;**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp2.155.000,00 (dua juta seratus lima puluh lima ribu rupiah);

*Halaman 2 dari 16 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2023/PT TPG*



Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Btm tanggal 08 Agustus 2023 dengan diberitahukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 08 Agustus 2023 terhadap para pihak, dan atas putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Btm tanggal 08 Agustus 2023 tersebut, Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 42.23.57/AKTA/PDT/2023/PN.BTM Jo Nomor 59/Pdt.G/2023/PN BTM tanggal 22 Agustus 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam serta Permohonan tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan kepada Terbanding II semula Tergugat II secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Batam tanggal 23 Agustus 2023 disertai memori banding yang diterima secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Batam tanggal 22 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan kepada Terbanding II semula Tergugat II secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 25 Agustus 2023 dan oleh Terbanding I semula Tergugat I Dalam serta oleh Terbanding II semula Tergugat II telah diajukan kontra memori banding secara elektronik pada tanggal 08 September 2023 yang telah pula disampaikan kepada Pembanding

semula Penggugat secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Batam tanggal 11 September 2023;

Menimbang, bahwa kepada para pihak masing-masing telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Batam tertanggal 08 September 2023;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:**

Menimbang, bahwa permohonan upaya hukum banding dari Pembanding semula Penggugat secara elektronik (E court) telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi

*Halaman 3 dari 16 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2023/PT TPG*



persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan upaya hukum banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo*, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding sebagai berikut:

Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 59/Pdt.G/2023/PN Btm, tanggal 08 Agustus 2023, sebagaimana diatas. Maka Pembanding berkeberatan dengan putusan aquo, dengan dalil-dalil Pembanding sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan mempertimbangkan materi gugatan Pembanding dahulu Penggugat dalam perkara nomor : 59/Pdt.G/2023/PN Btm;
2. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama, Tidak mempertimbangkan materi gugatan Penggugat dan keseluruhan alat bukti yang dihadapkan di persidangan perkara aquo, sehingga Penggugat selaku pencari keadilan tidak mendapatkan keadilan dalam putusan aquo;
3. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam putusan Pengadilan Negeri Batam nomor : 59/Pdt.G/2023/PN Btm tanggal 08 Agustus 2023, didalam memberikan penilaian dan putusan seharusnya menggali dan menemukan hukum yang bersandar pada nilai-nilai kehidupan masyarakat, nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila, terlebih nilai-nilai Agama, bukan tersandera jati dirinya dalam paradigina legal-positivism sehingga mengeluarkan putusan yang keliru, yang berdampak merugikan Penggugat selaku RAKYAT pencari keadilan dan menguntungkan BANKIR yang seolah-olah sebagai pengendali keadilan, akhinya putusan aquo ini terlalu dan hanya berdasarkan formalitas semata;

Berdasarkan dalil-dalil Pembanding sebagaimana diatas, mohon Ketua Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau cq Majelis Hakim Tinggi Kepulauan Riau yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 59/Pdt.G/2023/PN Btm, tanggal 08 Agustus 2023;

*Halaman 4 dari 16 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2023/PT TPG*



2. Mengabulkan Gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum para Terbanding semula para Tergugat membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding secara Elektronik (E court) sebagai berikut:

1. Bahwa Dapat Terbanding I jelaskan Kembali bahwa Hubungan Hukum antara Pembanding dan Terbanding I adalah Pembanding telah menerima fasilitas kredit yaitu Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Take Over Top Up berdasarkan:
  1. Akta Perjanjian Kredit No. 135 tanggal 13 Maret 2020 dibuat di hadapan Notaris Anly Cenggana, Notaris di Batam (“**PK 135/2020**”);
  2. Surat Penawaran Restrukturisasi Kredit yang ditandatangani oleh Yulia Febriani tanggal 15 Mei 2020;
  3. Surat Penawaran Restrukturisasi Kredit yang ditandatangani oleh Yulia Febriani tanggal 01 Maret 2021.
2. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit tersebut di atas, telah diserahkan oleh Pembanding kepada Terbanding I agunan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02637/Bengkong Laut yang telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Surat Hak Tanggungan (SHT) No. 04755/2020 tanggal 27 Juli 2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan 538/2020 tanggal 10 Juli 2020.
3. Bahwa Bahwa kemudian, seiring berjalannya waktu, Pembanding tidak dapat memenuhi kewajibannya sehingga mengakibatkan kredit menjadi bermasalah. Bahwa atas hal tersebut, Terbanding I telah melakukan pertemuan negosiasi penyelesaian kredit dengan bertemu langsung Pembanding serta telah berupaya memberikan keringanan berupa opsi penyelamatan kredit yang sampai dengan saat ini juga masih diabaikan oleh Pembanding.

*Halaman 5 dari 16 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2023/PT TPG*



Oleh karena itu, Terbanding I akhirnya memberikan surat peringatan yang sekaligus membuktikan bahwa Pembanding telah cidera janji/wanprestasi sebagai berikut :

- Surat Peringatan I No. B. 1296-KC/XVII/ADK/06/2021 tanggal 28 Juni 2021;
- Surat Peringatan II No. B. 1464-KC-XVII/ADL/07/2021 tanggal 28 Juli 2021;
- Surat Peringatan III No. B. 1638-KC-SVII/ADK/08/2021 tanggal 23 Agustus 2021.

dimana dalam setiap Surat Peringatan tersebut, Terbanding I menyampaikan mengenai jumlah tunggakan Pembanding dan secara tegas menyatakan bahwa Pembanding agar segera menyelesaikan/melunasi kewajiban tersebut atas apa yang diperjanjikan Perjanjian Kredit tersebut di atas, dan untuk selanjutnya apabila Pembanding tidak melunasi maka Terbanding I akan melakukan langkah hukum sesuai peraturan yang berlaku.

Maka, setelah beberapa kali dilakukan pemberian surat peringatan kepada Pembanding, Terbanding I selaku pemegang Hak Tanggungan atas agunan tersebut di atas untuk mendapatkan pelunasan kembali kredit dari Pembanding, Terbanding I menempuh upaya penyelesaian kredit dengan melakukan penjualan lelang terhadap objek Hak tanggungan sebagaimana Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi).

4. Bahwa Atas hal tersebut di atas, maka dapat Terbanding I sampaikan Kembali bahwa Pembanding telah tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya sesuai perjanjian kredit, yang pada akhirnya membuat kredit Pembanding menjadi menunggak, oleh karenanya Pembanding sudah memenuhi kategori sebagai Debitur yang **cidera janji/wanprestasi**.

Hal tersebut adalah sesuai dengan pendapat hukum dari M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika hal. 454 menyatakan bahwa debitur dinyatakan wan prestasi/cidera janji apabila:

*Halaman 6 dari 16 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2023/PT TPG*



- 1) tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
- 2) tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
- 3) tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak

Dengan cedera janji/wanprestasi Pembanding tersebut, Terbanding I selaku Pemegang Hak Tanggungan pertama, atas dasar Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) berhak untuk melakukan eksekusi lelang atas obyek sengketa.

5. Bahwa Kemudian, dalil-dalil Terbanding I di atas juga telah didukung oleh Pertimbangan Hakim Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam pada Putusan sebagaimana Terbanding I kutip pada hlm. 33 – paragraph 4:  
“Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Penggugat adalah debitur Tergugat I yang dalam perjalanannya saat mengangsur kreditnya tersebut Penggugat telah tidak dapat meneruskan pembayaran angsuran, kemudian Tergugat I menjual lelang obyek hak tanggungan dengan perantara Tergugat II.”

Serta pada Pertimbangan Hakim Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam pada Putusan sebagaimana Terbanding I kutip pada hlm. 33 – paragraf 5:  
“Menimbang, bahwa Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”), menyatakan “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.””

Serta pada Pertimbangan Hakim Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam pada Putusan sebagaimana Terbanding I kutip pada hlm. 34 – paragraf 1:  
“Menimbang, bahwa mencermati fakta yang terungkap dipersidangan dihubungkan dengan asas-asas perjanjian dimaksud Pasal 1338 KUHPerdara sebagaimana diuraikan diatas, ternyata tidak terdapat keadaan-keadaan serta bukti dari Penggugat yang dapat membuktikan

*Halaman 7 dari 16 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2023/PT TPG*



bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan Melawan Hukum, dimana proses lelang yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II telah sesuai menurut perundangan-undangan, dikarenakan Penggugatlah yang tidak memenuhi kewajibannya dan tidak ada upaya dari Penggugat untuk mencari langkah-langkah agar bisa melunasi kewajibannya.”

6. Bahwa Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terbanding I menolak dengan tegas dalil-dalil Pembanding pada Posita milik Pembanding yang pada intinya menyatakan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak sungguh-sungguh dalam mempertimbangkan materi gugatan Pembanding dan keseluruhan alat bukti serta Majelis Hakim mengeluarkan putusan yang keliru yang berdampak pada kerugian dari Pembanding.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan Kembali oleh Terbanding I, terbukti bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banding sudah tepat dan benar bahwa tidak terdapat bukti dari Pembanding (dahulu Penggugat) yang dapat membuktikan bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum serta dalil-dalil pembanding yang menyatakan Terbanding I telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena jelas hal tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak oleh majelis hakim pengadilan tinggi Kepulauan Riau. Sebagaimana Pertimbangan Hakim Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam pada Putusan sebagaimana Terbanding I kutip pada hlm. 34 – paragraf 2:  
*“Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya.”*
8. Bahwa Selanjutnya, Terbanding I membantah dengan tegas seluruh Petitum yang diajukan oleh Pembanding di dalam Memori Bandingnya, mengingat dalil-dalil Pembanding yang diajukan di dalam Memori Bandingnya merupakan dalil-dalil yang mengada-ngada dan berusaha menutupi fakta-fakta hukum yang ada.

*Halaman 8 dari 16 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2023/PT TPG*



9. Bahwa Oleh karena itu, tidak ada satupun syarat-syarat Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara terpenuhi, maka dalil-dalil Perbuatan Melawan Hukum (on rechtmatigedaad) yang didalilkan oleh Pembanding dalam Gugatan maupun Memori Banding nya adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak beralasan.

**MAKA:** berdasarkan segala apa yang terurai di atas, dengan ini TERBANDING I memohon dengan Hormat kehadapan **Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau** yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya mempertimbangkan dalil-dalil terurai dalam kontra memori ini dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak memori Banding PEMBANDING (dahulu Penggugat);
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 59/Pdt.G/2023/PN Btm;
3. Menghukum PEMBANDING untuk membayar seluruh biaya perkara dalam semua tingkatan.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau berpendapat lain, mohon dapat dijatuhkan putusan yang seadil - adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding secara elektronik sebagai berikut:

1. Bahwa Memori Banding Pembanding/dahulu Tergugat diterima oleh Terbanding II / Tergugat II pada hari Jumat 25 Agustus 2023.
2. Bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 59/Pdt.G/2023/PN.Btm tanggal 8 Agustus 2023 adalah sebagai berikut

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

*Halaman 9 dari 16 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2023/PT TPG*



DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
  - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp2.155.000,00 (dua juta seratus lima puluh lima ribu rupiah);
3. Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam Nomor: 59/Pdt.G/2023/PN.Btm tanggal 8 Agustus 2023 sudah didasarkan atas pertimbangan hukum yang benar sehingga tidak ada alasan lagi untuk membatalkan putusan tersebut.
  4. Bahwa pelaksanaan lelang dimohonkan oleh Terbanding I / Tergugat I sesuai surat Permohonan Lelang Nomor B.2736-KC.XVII/ADK/12/2022 tanggal 26 Desember 2022 Perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 UUHT No.4 Th.1996. Adapun objek yang dimohonkan lelang adalah Sebidang tanah seluas 78 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya yang terletak di Perumahan Pantai Gading Blok F5 No.6, Kel. Bengkong Laut, Kec. Bengkong, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau. sesuai SHGB No. 2637 atas nama Yulia Febriani.
  5. Bahwa atas permohonan Terbanding I / Tergugat I tersebut, Terbanding II / Tergugat II telah melakukan verifikasi dokumen persyaratan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PM K.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun dokumen-dokumen yang diajukan oleh Terbanding I / Tergugat I dinyatakan lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sesuai Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas Nomor: 09/KNL.0304/2022 tanggal 5 Januari 2023. Sesuai Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Terbanding II / Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang telah lengkap.
  6. Bahwa karena permohonan lelang dari Terbanding I / Tergugat I telah lengkap, Terbanding II / Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang an. Yulia Febriani Nomor: S- 21/KNL.0304/2023 Tanggal 8 Januari 2023. Adapun jadwal lelang ditetapkan pada hari Rabu tanggal 8

*Halaman 10 dari 16 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2023/PT TPG*

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)



Februari 2023 dengan cara penawaran lelang melalui internet secara *closed bidding*

7. Bahwa Lelang yang dimohonkan Terbanding I / Tergugat I merupakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Terbanding I / Tergugat I merupakan pemegang hak tanggungan peringkat pertama sesuai Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 04755/2020 tanggal 27 Juli 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam yang berkepalala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 538/2020 tanggal 10 Juli 2020. Sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1986 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, pemegang hak tanggungan peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri.
8. Bahwa sesuai dengan Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 pada pokoknya menyatakan bahwa sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum. Berkenaan dengan hal tersebut, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan merupakan parate eksekusi yang mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan hakim pengadilan.
9. Bahwa sesuai Surat Pernyataan Terbanding I / Tergugat I Tanggal 26 Desember 2022, Terbanding I / Tergugat I menyatakan bahwa fasilitas pembiayaan/pinjaman yang diberikan oleh Bank Rakyat Indonesia Kepada debitur a.n Yulia Febriani atau Penggugat dengan jaminan objek perkara a quo telah dinyatakan lalaiManprestasi dalam membayar kewajibannya/hutangnya kepada Bank Rakyat Indonesia. Terbanding I / Tergugat I juga menyatakan bahwa Terbanding I / Tergugat I akan membebaskan KPKNL Batam dan Pejabat Lelang

*Halaman 11 dari 16 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2023/PT TPG*



apabila di kemudian hari timbul gugatan/tuntutan yang diajukan pihak manapun.

10. Bahwa agar dapat Majelis ketahui, lelang terhadap objek perkara a glo sudah dilakukan beberapa kali yaitu sebagai berikut:
  - a. Lelang pada tanggal 08 Februari 2023 sesuai Risalah Lelang Nomor 74/11/2023 dengan hasil lelang TAP (Tidak Ada Penawaran)
  - b. Lelang pada tanggal 04 Agustus 2022 sesuai Risalah Lelang Nomor: 540/11/2022 dengan hasil lelang TAP (Tidak Ada Penawaran)
11. Bahwa Terbanding II / Tergugat II tegaskan bahwa secara hukum Terbanding II / Tergugat II terlepas dari segala tanggung jawab atas kebenaran data dalam permohonan lelang yang diajukan oleh Kreditur selaku penjual. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Nilai Limit Lelang Atas Objek Perkara Sudah Sesuai Dengan Peraturan Yang Berlaku .
12. Bahwa sesuai surat Terbanding I / Tergugat I Nomor B.2737/KC.XVII/ADK/12/2022 Hal Penetapan Limit Barang Jaminan yang Akan Dilelang Atas Nama: Yulia Febriani, Terbanding I / Tergugat I selaku penjual mengajukan Nilai Limit atas objek perkara a glo yang dilelang yaitu sebesar Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah).
13. Bahwa Terbanding I / Tergugat I telah melampirkan Laporan Penilaian terhadap objek perkara a glo dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Laporan Penilaian untuk Sebidang tanah seluas 78 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya yang terletak di Perumahan Pantai Gading Blok F5 No.6, Kel. Bengkong Laut, Kec. Bengkong, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau. sesuai SHGB No. 2637 atas nama Yulia Febriani yaitu:
    - Tanggal Laporan : Mei 2022
    - Tanggal Penilaian : Mei 2022

Halaman 12 dari 16 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2023/PT TPG



- Nilai Pasar : Rp 444.000.000 (empat ratus empat puluh juta rupiah)
- Nilai Likuidasi : Rp 266.400.000 (dua ratus enam puluh enam juta empat ribu rupiah)

14. Bahwa Sesuai Pasal 47 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penetapan Nilai Limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.
15. Bahwa sesuai Pasal 13 ayat (1) huruf e Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual juga bertanggung jawab terhadap kebenaran formil dan materil nilai limit.
16. Bahwa dapat Terbanding II / Tergugat II uraikan, sesuai pasal 51 dan 52 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi Penetapan nilai limit didasarkan pada Laporan Penilaian atau Laporan Penaksiran yang dilampirkan oleh Penjual dan berlaku paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang.
17. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Terbanding II / Tergugat II uraikan, Nilai limit yang diajukan oleh Terbanding I / Tergugat I terhadap objek perkara a glo sebesar Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku Lelang yang Dilaksanakan Melalui Perantaraan KPKNL Batam/Tergugat II Sudah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan.
18. Bahwa Terbanding II / Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan yang telah ditetapkan. Berkas permohonan lelang telah dilampiri dengan dokumen-dokumen yang disyaratkan sehingga memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang oleh Terbanding II / Tergugat II sudah sesuai dengan hukum yang berlaku sehingga tidak terdapat Perbuatan

*Halaman 13 dari 16 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2023/PT TPG*



Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbanding II / Tergugat II. Sesuai Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang tersebut tidak dapat dibatalkan.

19. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Terbanding II / Tergugat II uraikan, Terbanding II / Tergugat II dengan tegas menolak telah dianggap melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Terbanding II / Tergugat II sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan hanya menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terbanding II / Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

1. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 59/Pdt.G/2023/PN.Btm tanggal 8 Agustus 2023
2. Menolak Memori Banding Pembanding / Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menghukum Pembanding / Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa perohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Majelis tingkat banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan turunan putusan Pengadilan Negeri Batam tanggal 8 Agustus 2023 Nomor: 59/Pdt.G/2023/PN.Btm dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama alasan alasan banding/Memori Banding dari pihak Pembanding semula Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, dan surat serta Kontra Memori Banding dari pihak Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra memori Banding dari Terbanding II semula Tergugat II yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan karena semuanya merupakan pengulangan dari dalil-dalil yang telah dikemukakan

*Halaman 14 dari 16 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2023/PT TPG*



dipersidangan dan kesemuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar sesuai fakta-fakta yang terbukti dipersidangan serta sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku oleh Majelis Tingkat pertama, Sedangkan dalam tingkat banding ini tidak diketemukan hal-hal baru yang dikemukakan para pihak sehingga putusan menjadi lain, Maka Majelis Tingkat Banding dapat menyetujui serta membenarkan putusan Majelis Tingkat pertama tersebut dan diambil alih sebagai pertimbangan dalam tingkat Banding dan putusan tersebut harus dikuatkan

Menimbang, bahwa oleh karena Permohonan Banding dari Pemanding semula Penggugat dinyatakan ditolak dengan demikian maka Pemanding semula Penggugat adalah pihak yang dikalahkan baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun Pengadilan Tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan tersebut dibebankan kepadanya yang ditingkat Banding sebagaimana tertera dalam amar putusan tingkat Banding.

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat.
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam Tanggal 8 Agustus 2023 Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Btm yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

*Halaman 15 dari 16 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2023/PT TPG*



Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau pada hari Rabu tanggal 11 Oktober 2023 yang terdiri dari **BAGUS IRAWAN,S.H.,M.H**, sebagai Hakim Ketua, **PRIYANTO,S.H.,M.Hum**, dan **HAPSORO RESTU WIDODO,S.H**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 18 Oktober 2023 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **Marni Hafti SH**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Batam pada hari itu juga.-

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

**PRIYANTO,S.H.,M.Hum.**

**BAGUS IRAWAN,S.H.,M.H.**

**HAPSORO RESTU WIDODO,S.H.**

Panitera Pengganti,

**Marni Hafti SH.**

Perincian biaya:

1. Meterai ..... Rp. 6.000,00
2. Redaksi ..... Rp .. 10.000,00
3. Biaya proses ..... Rp.134.000,00+
4. J u m l a h ..... Rp.150.000.00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 16 dari 16 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2023/PT TPG