



PUTUSAN
Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT SURYA PRIMA ABADI, Dalam hal ini diwakili oleh Mgs Dencik selaku Direktur Utama pada PT Surya Prima Abadi berdasarkan Akte Pendirian Perusahaan nomor 7 tanggal 7 5 Mei 2004 sebagaimana terakhir telah diubah dengan Akta nomor 09 tanggal 04 September 2015, yang oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT Surya Prima Abadi yang beralamat di Jalan Residen A Rozak No.1A Rt.45 Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni Palembang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Dr (C) Abunawar Basyeban,SH.MH, CFLA,ACI Arb, 2.Sangaji Ananda,SH, 3,Dicky Andika Saputra,SH dan Billy Andrians,SH, masing-masing adalah Advokad / Konsultan Hukum dan Asisten Advokad/Konsultan Hukum dan Kantor Hukum Abunawar Basyeban & Parners yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2019, sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

- 1. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK cq PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Palembang** berkedudukan di Jalan Kapten A.Rivai No.15 Palembang, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. Kantor Pelayanan Kekayaaan Negara dan Lelang Palembang**, berkedudukan gedung Keuangan Negara (GKN) Blok C Lantai 1,2 Jalan Kapten A.Rivai No.4 Palembang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**.
- 3. Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muhammad Adlan & Rekan**, berkedudukan di Komplek Ruko Graha Mas Pemuda Blok AD No.5 Lantai 2 Rt.003 RW.009 Kelurahan Jati, Kecamatan Pulo Gandung Jakarta Timur,1320 Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**.
- 4. Kantor Pertanahan Kota Palembang**, berkedudukan di Jalan Kapten A Rivai No.99 Kota Palembang. Selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT** ;

Halaman 1 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



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 20 Agustus 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus pada tanggal 21 Agustus 2019 dalam Register Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terjalin kerjasama, yakni kerjasama pemberian kredit dimana Penggugat selaku Pengambil Kredit/Debitur telah menerima/mendapat kredit dari Tergugat I selaku Pemberi Kredit/Kreditur dalam bentuk fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah) yang hal tersebut dituangkan dalam Akte Perjanjian Membuka Kredit Nomor : 6 Tanggal : 05 Maret 2014 ;
2. Bahwa sebagai jaminan atas penerimaan kredit tersebut diatas, maka Penggugat telah menyerahkan barang jaminan kepada Tergugat I berupa :
 - 2.1. 2 (dua) bidang tanah dalam satu hamparan dengan total luas tanah 406 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Nomor : 332 Tanggal 11 Juni 2001, Surat Ukur Nomor : 39/Bukit Sangkal/2001, seluas 203 M2 dan SHM Nomor : 333 Tanggal 11 Juni 2001, Surat Ukur Nomor : 40/Bukit Sangkal/2001, seluas 203 M2, yang keduanya atas nama YOVITA, yang berlokasi di Jalan Kebun Sirih Dalam, Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.
 - 2.2. 1 (satu) unit bangunan kios dengan luas bangunan 13,8 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 413/GF/B1.12 Tanggal 29 Mei 2006, Surat Ukur Nomor : 413/2006 Tanggal 12 Mei 2006, atas nama YOVITA, yang berlokasi di Jalan R. Soekamto, Komplek Kios PTC Mall, Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.
 - 2.3. 1 (satu) unit ruko dengan luas bangunan 156 M2 yang berdiri diatas tanah seluas 213 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Nomor : 2227 Tanggal 16 April 2003, Surat Ukur Nomor : 08/3 Ilir/2003 Tanggal 11 April 2003, seluas 213 M2, atas nama OH TJI JONG / IR. FEBRY ALFIAN, yang berlokasi di Jalan



Letjend. Bambang Utoyo, Kelurahan 3 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.

2.4. 3 (tiga) bidang tanah dalam satu hamparan dengan total luas tanah 24.157 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Nomor : 12734 Tanggal 11 Nopember 2010, Surat Ukur Nomor : 869/Talang Kelapa/2010 Tanggal 04 Nopember 2010, seluas 13.070 M2, dan SHM Nomor : 3459 Tanggal 08 Juni 1983, Surat Ukur Nomor : 411/1982 Tanggal 20 Maret 1982, seluas 4.939 M2, dan SHM Nomor : 3460 Tanggal 08 Juni 1983, Surat Ukur Nomor : 410/1982 Tanggal 20 Maret 1982, seluas 6.148 M2, yang kesemuanya atas nama YOVITA, yang berlokasi di Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar (dahulu Talang Kelapa), Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.

2.5. 1 (satu) unit mesin Asphalt Mixer Plant (AMP) Bukaka 1000 FA sebagaimana yang tertera dalam bukti Invoice No. 10-03.02549, Jenis / Model BAMP 1000FA, Kapasitas 60 – 80 ton/jam, dibuat oleh China Pabrikan PT. Bukaka Teknik Tahun 2010, yang berlokasi di Jalan Lasiba Kasiba, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Sumatera Selatan.

3. Bahwa kemudian oleh karena Tergugat I menganggap Penggugat telah melalaikan kewajibannya, maka Tergugat I akan melakukan pelelangan terhadap barang jaminan tersebut diatas melalui perantaraan Tergugat II, yang akan dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 22 Agustus 2019 yang hal ini disampaikan melalui Surat Tergugat I Nomor : B.4583-KC/ADK/08/2019 tanggal 02 Agustus 2019 Perihal Pemberitahuan Lelang ;

4. Bahwa guna pelaksanaan lelang tersebut, maka Tergugat I sebelumnya telah menetapkan Nilai Limit atas barang jaminan milik Penggugat dengan meminta bantuan tim appraisal yang dalam hal ini adalah Tergugat III yang ditunjuk oleh Tergugat I ;

5. Bahwa hasil penilaian terhadap barang jaminan milik Penggugat yang dinilai oleh Tergugat III dapat terlihat di dalam surat Tergugat I yang ditujukan kepada Penggugat yaitu Surat Nomor : B.3911-IV/KC/ADK/07/2019 Tanggal 04 Juli 2019 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Dan Pengosongan Agunan, dengan rincian sebagai berikut :

5.1. 2 (dua) bidang tanah dalam satu hamparan dengan total luas tanah 406 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Nomor : 332 Tanggal 11 Juni 2001, Surat Ukur Nomor : 39/Bukit Sangkal/2001, seluas 203 M2 dan SHM Nomor : 333 Tanggal 11 Juni 2001, Surat Ukur Nomor : 40/Bukit Sangkal/2001, seluas 203 M2, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- keduanya atas nama YOVITA, yang berlokasi di Jalan Kebun Sirih Dalam, Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, dengan NILAI LIMIT sebesar Rp. 855.000.000,- (delapan ratus lima puluh lima juta rupiah).
- 5.2. 1 (satu) unit bangunan kios dengan luas bangunan 13,8 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 413/GF/B1.12 Tanggal 29 Mei 2006, Surat Ukur Nomor : 413/2006 Tanggal 12 Mei 2006, atas nama YOVITA, yang berlokasi di Jalan R. Soekamto, Komplek Kios PTC Mall, Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, dengan NILAI LIMIT sebesar Rp. 1.187.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh tujuh juta rupiah).
- 5.3. 1 (satu) unit ruko dengan luas bangunan 156 M2 yang berdiri diatas tanah seluas 213 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Nomor : 2227 Tanggal 16 April 2003, Surat Ukur Nomor : 08/3 Ilir/2003 Tanggal 11 April 2003, seluas 213 M2, atas nama OH TJI JONG / IR. FEBRY ALFIAN, yang berlokasi di Jalan Letjend. Bambang Utoyo, Kelurahan 3 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, dengan NILAI LIMIT sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).
- 5.4. 3 (tiga) bidang tanah dalam satu hamparan dengan total luas tanah 24.157 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Nomor : 12734 Tanggal 11 Nopember 2010, Surat Ukur Nomor : 869/Talang Kelapa/2010 Tanggal 04 Nopember 2010, seluas 13.070 M2, dan SHM Nomor : 3459 Tanggal 08 Juni 1983, Surat Ukur Nomor : 411/1982 Tanggal 20 Maret 1982, seluas 4.939 M2, dan SHM Nomor : 3460 Tanggal 08 Juni 1983, Surat Ukur Nomor : 410/1982 Tanggal 20 Maret 1982, seluas 6.148 M2, yang kesemuanya atas nama YOVITA, yang berlokasi di Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar (dahulu Talang Kelapa), Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, dengan NILAI LIMIT sebesar Rp. 17.148.000.000,- (tujuh belas milyar seratus empat puluh delapan juta rupiah).
- 5.5. 1 (satu) unit mesin Asphalt Mixer Plant (AMP) Bukaka 1000 FA sebagaimana yang tertera dalam bukti Invoice No. 10-03.02549, Jenis / Model BAMP 1000FA, Kapasitas 60 – 80 ton/jam, dibuat oleh China Pabrikan PT. Bukaka Teknik Tahun 2010, yang berlokasi di Jalan Lasiba Kasiba, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Sumatera Selatan, dengan NILAI LIMIT

Halaman 4 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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

sebesar Rp. 2.533.000.000,- (dua milyar lima ratus tiga puluh tiga juta rupiah).

6. Bahwa merujuk pada uraian NILAI LIMIT sebagaimana terurai pada Angka 5.1 – 5.5 diatas, maka dapat diketahui total keseluruhan NILAI LIMIT atas barang jaminan milik Penggugat sebagai hasil penilaian Tergugat III adalah hanya sebesar Rp. 23.473.000.000,- (dua puluh tiga milyar empat ratus tujuh puluh tiga juta rupiah).
7. Bahwa Penggugat sangat berkeberatan atas penilaian yang dilakukan oleh Tergugat III sebagaimana tersebut diatas, karena NILAI LIMIT yang dihasilkan dalam penilaian tersebut sangat rendah atau tidak wajar jika dibandingkan dengan harga NILAI PASAR yang berkembang ;
8. Bahwa terhadap barang jaminan milik Penggugat tersebut diatas, Penggugat juga pernah melakukan penilaian di tahun 2017 dengan meminta bantuan tim appraisal yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin Nirwan Alfiantori & Rekan, dan didapati hasil penilaian sebagai berikut ;
 - 8.1. Bahwa terhadap 2 (dua) bidang tanah dalam satu hamparan dengan total luas tanah 406 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Nomor : 332 Tanggal 11 Juni 2001, Surat Ukur Nomor : 39/Bukit Sangkal/2001, seluas 203 M2 dan SHM Nomor : 333 Tanggal 11 Juni 2001, Surat Ukur Nomor : 40/Bukit Sangkal/2001, seluas 203 M2, yang keduanya atas nama YOVITA, yang berlokasi di Jalan Kebun Sirih Dalam, Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, didapati NILAI PASAR per tanggal 20 Februari 2017 adalah sebesar Rp. 1.001.900.000,- (satu milyar satu juta sembilan ratus ribu rupiah).
 - 8.2. Bahwa terhadap 1 (satu) unit bangunan kios dengan luas bangunan 13,8 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 413/GF/B1.12 Tanggal 29 Mei 2006, Surat Ukur Nomor : 413/2006 Tanggal 12 Mei 2006, atas nama YOVITA, yang berlokasi di Jalan R. Soekamto, Komplek Kios PTC Mall, Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, didapati NILAI PASAR per tanggal 20 Februari 2017 adalah sebesar Rp. 1.010.000.000,- (satu milyar sepuluh juta rupiah).
 - 8.3. Bahwa terhadap 1 (satu) unit ruko dengan luas bangunan 156 M2 yang berdiri diatas tanah seluas 213 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Nomor : 2227 Tanggal 16 April 2003, Surat Ukur Nomor : 08/3 Ilir/2003 Tanggal 11 April 2003, seluas 213 M2, atas nama OH TJI JONG / IR. FEBRY ALFIAN, yang berlokasi di

Halaman 5 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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

Jalan Letjend. Bambang Utoyo, Kelurahan 3 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, didapati NILAI PASAR per tanggal 20 Februari 2017 adalah sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

- 8.4. Bahwa terhadap 3 (tiga) bidang tanah dalam satu hamparan dengan total luas tanah 24.157 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Nomor : 12734 Tanggal 11 November 2010, Surat Ukur Nomor : 869/Talang Kelapa/2010 Tanggal 04 November 2010, seluas 13.070 M2, dan SHM Nomor : 3459 Tanggal 08 Juni 1983, Surat Ukur Nomor : 411/1982 Tanggal 20 Maret 1982, seluas 4.939 M2, dan SHM Nomor : 3460 Tanggal 08 Juni 1983, Surat Ukur Nomor : 410/1982 Tanggal 20 Maret 1982, seluas 6.148 M2, yang kesemuanya atas nama YOVITA, yang berlokasi di Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar (dahulu Talang Kelapa), Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, didapati NILAI PASAR per tanggal 20 Februari 2017 adalah sebesar Rp. 49.898.000.000,- (empat puluh sembilan milyar delapan ratus sembilan puluh delapan juta rupiah).
- 8.5. Bahwa terhadap 1 (satu) unit mesin Asphalt Mixer Plant (AMP) Bukaka 1000 FA sebagaimana yang tertera dalam bukti Invoice No. 10-03.02549, Jenis / Model BAMP 1000FA, Kapasitas 60 – 80 ton/jam, dibuat oleh China Pabrikan PT. Bukaka Teknik Tahun 2010, yang berlokasi di Jalan Lasiba Kasiba, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Sumatera Selatan, didapati NILAI PASAR per tanggal 20 Februari 2017 adalah sebesar Rp. 2.182.000.000,- (dua milyar seratus delapan puluh dua juta rupiah).
9. Bahwa merujuk pada uraian NILAI PASAR sebagaimana terurai pada Angka 8.1 – 8.5 diatas, maka dapat diketahui total keseluruhan NILAI PASAR atas barang jaminan milik Penggugat sebagai hasil penilaian KJPP Amin Nirwan Alfiantori & Rekan per tanggal 20 Februari 2017 adalah sebesar Rp. 55.841.900.000,- (lima puluh lima milyar delapan ratus empat puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah) ;
10. Bahwa dengan demikian sangat terlihat adanya perbedaan harga yang sangat mencolok/jauh antara NILAI LIMIT yang ditetapkan oleh Tergugat I sebagai hasil penilaian Tergugat III dengan hasil penilaian NILAI PASAR yang dilakukan oleh KJPP Amin Nirwan Alfiantori & Rekan sebagaimana hal tersebut dituangkan dalam Laporannya Nomor : 016.09.1.2.2.6.17.2.2.17 ;

Halaman 6 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa selisih antara NILAI PASAR dengan NILAI LIMIT yang ditetapkan Tergugat I adalah sebesar : Rp. 55.841.900.000 – Rp. 23.473.000.000 = Rp. 32.368.900.000,- (tiga puluh dua milyar tiga ratus enam puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah) ;
12. Bahwa penetapan Nilai Limit yang demikian tersebut sangat merugikan Penggugat dan jauh dari asas-asas lelang yang berlaku terutama asas keadilan, serta bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat, karena Nilai Limit tersebut jauh berada di bawah harga pasar jaminan itu sendiri, sehingga layak dinilai sebagai harga yang TIDAK PATUT dan TIDAK WAJAR, serta merupakan penilaian yang cacat hukum atau tidak sah serta batal demi hukum ;
13. Bahwa terlebih lagi, Penggugat selaku pihak yang berkepentingan dengan objek jaminan tersebut tidak diberitahu maupun dilibatkan dalam menetapkan Nilai Limit tersebut oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, padahal Nilai Limit lelang yang ditetapkan jauh berada dibawah harga pasar, dan hal ini tentunya juga telah melanggar asas-asas lelang yakni asas keterbukaan dan asas akuntabilitas yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III ;
14. Bahwa perbuatan Tergugat I yang menetapkan Nilai Limit lelang yang tidak patut dan tidak wajar karena jauh dibawah harga pasar, telah nyata sangat merugikan Penggugat dan bertentangan dengan nilai kepatutan, serta telah melanggar asas-asas pelelangan, sehingga perbuatan Tergugat I tersebut telah dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;
15. Bahwa perbuatan Tergugat II yang melakukan lelang tanpa adanya ketelitian dan kehati-hatian dalam memeriksa kelengkapan dokumen-dokumen persyaratan lelang dari Tergugat I dan dengan tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan harga jual lelang melainkan jauh dibawah harga pasar, sehingga lelang yang akan dilakukan melanggar hukum yang berlaku dan sarat dengan itikad buruk, karenanya adalah wajar jika perbuatan Tergugat II dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1497 K/Pdt/2001
16. Bahwa perbuatan Tergugat III yang melakukan penilaian terhadap barang jaminan milik Penggugat dengan nilai yang sangat rendah dan jauh dari harga pasar yang semestinya, tentu sangat merugikan Penggugat, karenanya wajar pula lah jika perbuatan Tergugat III dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;
17. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tersebut diatas juga telah melanggar hak-hak dari Penggugat selaku pemilik barang jaminan untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang secara tidak

Halaman 7 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



langsung juga telah melanggar hukum. Untuk itu pelelangan dengan Nilai Limit yang terlalu rendah dan tidak realistis tersebut menurut hukum dapat dibatalkan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor : 112 K/Pdt/1997 tanggal 20 April 1999 yang pada pokoknya menyebutkan, “bahwa pelelangan dapat dibatalkan atas alasan harga lelang jauh lebih rendah dari nilai objek jaminannya”. Untuk itu, patut kiranya jika lelang yang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 22 Agustus 2019 tersebut dibatalkan ;

18. Bahwa lebih lanjut, Turut Tergugat merupakan administrator/pihak yang berwenang untuk melakukan balik nama atau perbuatan apapun yang berkaitan dengan bukti kepemilikan barang jaminan milik Penggugat khususnya bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, untuk itu agar tetap menjaga kepentingan hukum dan hak-hak Penggugat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan eksekusi, membalik nama dan atau mengalihkan tanpa hak serta guna menghindari kerugian yang bakal menimpa Penggugat kelak, maka patut kiranya Turut Tergugat turut dihukum untuk tidak melakukan perbuatan atau tindakan hukum apapun yang berkaitan dengan bukti kepemilikan berupa SHM sebagaimana tersebut diatas ;
19. Bahwa agar adanya kepastian hukum bagi Penggugat atas kepemilikan dan penguasaan barang jaminan sebagaimana tersebut diatas dan agar tidak adanya perbuatan atau tindakan yang dapat merugikan Penggugat, oleh karenanya cukup beralasan Penggugat untuk memohonkan dalam provisi, agar membatalkan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
20. Bahwa gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan bukti yang sah menurut hukum maka sudah sepatutnya apabila Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memberikan Putusan Serta Merta dan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar Bij Voorraad) ;
21. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah menyebabkan Penggugat mengajukan gugatan ini, maka sudah seharusnya dan wajar apabila Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul atas gugatan ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Membatalkan pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap barang jaminan Penggugat yang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 22 Agustus 2019 sebagaimana Surat Tergugat I Nomor : B.4583-KC/ADK/08/2019 tanggal 02 Agustus 2019 Perihal Pemberitahuan Lelang sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan barang jaminan yang terdiri dari :
 - a. 2 (dua) bidang tanah dalam satu hamparan dengan total luas tanah 406 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Nomor : 332 Tanggal 11 Juni 2001, Surat Ukur Nomor : 39/Bukit Sangkal/2001, seluas 203 M2 dan SHM Nomor : 333 Tanggal 11 Juni 2001, Surat Ukur Nomor : 40/Bukit Sangkal/2001, seluas 203 M2, yang keduanya atas nama YOVITA, yang berlokasi di Jalan Kebun Sirih Dalam, Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.
 - b. 1 (satu) unit bangunan kios dengan luas bangunan 13,8 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 413/GF/B1.12 Tanggal 29 Mei 2006, Surat Ukur Nomor : 413/2006 Tanggal 12 Mei 2006, atas nama YOVITA, yang berlokasi di Jalan R. Soekamto, Komplek Kios PTC Mall, Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.
 - c. 1 (satu) unit ruko dengan luas bangunan 156 M2 yang berdiri diatas tanah seluas 213 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Nomor : 2227 Tanggal 16 April 2003, Surat Ukur Nomor : 08/3 Ilir/2003 Tanggal 11 April 2003, seluas 213 M2, atas nama OH TJI JONG / IR. FEBRY ALFIAN, yang berlokasi di Jalan Letjend. Bambang Utoyo, Kelurahan 3 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.
 - d. 3 (tiga) bidang tanah dalam satu hamparan dengan total luas tanah 24.157 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Nomor : 12734 Tanggal 11 Nopember 2010, Surat Ukur Nomor :

Halaman 9 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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

869/Talang Kelapa/2010 Tanggal 04 Nopember 2010, seluas 13.070 M2, dan SHM Nomor : 3459 Tanggal 08 Juni 1983, Surat Ukur Nomor : 411/1982 Tanggal 20 Maret 1982, seluas 4.939 M2, dan SHM Nomor : 3460 Tanggal 08 Juni 1983, Surat Ukur Nomor : 410/1982 Tanggal 20 Maret 1982, seluas 6.148 M2, yang kesemuanya atas nama YOVITA, yang berlokasi di Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar (dahulu Talang Kelapa), Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.

- e. 1 (satu) unit mesin Asphalt Mixer Plant (AMP) Bukaka 1000 FA sebagaimana yang tertera dalam bukti Invoice No. 10-03.02549, Jenis / Model BAMP 1000FA, Kapasitas 60 – 80 ton/jam, dibuat oleh China Pabrikan PT. Bukaka Teknik Tahun 2010, yang berlokasi di Jalan Lasiba Kasiba, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Sumatera Selatan.
adalah hak milik Penggugat yang sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum ;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan Nilai Limit atas barang jaminan yang dinilai oleh Tergugat III dan ditetapkan oleh Tergugat I dengan rincian :
 - a. 2 (dua) bidang tanah dalam satu hamparan dengan total luas tanah 406 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Nomor : 332 Tanggal 11 Juni 2001, Surat Ukur Nomor : 39/Bukit Sangkal/2001, seluas 203 M2 dan SHM Nomor : 333 Tanggal 11 Juni 2001, Surat Ukur Nomor : 40/Bukit Sangkal/2001, seluas 203 M2, yang keduanya atas nama YOVITA, yang berlokasi di Jalan Kebun Sirih Dalam, Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, dengan NILAI LIMIT sebesar Rp. 855.000.000,- (delapan ratus lima puluh lima juta rupiah).
 - b. 1 (satu) unit bangunan kios dengan luas bangunan 13,8 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 413/GF/B1.12 Tanggal 29 Mei 2006, Surat Ukur Nomor : 413/2006 Tanggal 12 Mei 2006, atas nama YOVITA, yang berlokasi di Jalan R. Soekamto, Komplek Kios PTC Mall, Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, dengan NILAI LIMIT sebesar Rp. 1.187.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh tujuh juta rupiah).
 - c. 1 (satu) unit ruko dengan luas bangunan 156 M2 yang berdiri diatas tanah seluas 213 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti

Halaman 10 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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

kepemilikan SHM Nomor : 2227 Tanggal 16 April 2003, Surat Ukur Nomor : 08/3 Ilir/2003 Tanggal 11 April 2003, seluas 213 M2, atas nama OH TJI JONG / IR. FEBRY ALFIAN, yang berlokasi di Jalan Letjend. Bambang Utoyo, Kelurahan 3 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, dengan NILAI LIMIT sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

- d. 3 (tiga) bidang tanah dalam satu hamparan dengan total luas tanah 24.157 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Nomor : 12734 Tanggal 11 Nopember 2010, Surat Ukur Nomor : 869/Talang Kelapa/2010 Tanggal 04 Nopember 2010, seluas 13.070 M2, dan SHM Nomor : 3459 Tanggal 08 Juni 1983, Surat Ukur Nomor : 411/1982 Tanggal 20 Maret 1982, seluas 4.939 M2, dan SHM Nomor : 3460 Tanggal 08 Juni 1983, Surat Ukur Nomor : 410/1982 Tanggal 20 Maret 1982, seluas 6.148 M2, yang kesemuanya atas nama YOVITA, yang berlokasi di Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar (dahulu Talang Kelapa), Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, dengan NILAI LIMIT sebesar Rp. 17.148.000.000,- (tujuh belas milyar seratus empat puluh delapan juta rupiah).
- e. 1 (satu) unit mesin Asphalt Mixer Plant (AMP) Bukaka 1000 FA sebagaimana yang tertera dalam bukti Invoice No. 10-03.02549, Jenis / Model BAMP 1000FA, Kapasitas 60 – 80 ton/jam, dibuat oleh China Pabrikan PT. Bukaka Teknik Tahun 2010, yang berlokasi di Jalan Lasiba Kasiba, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Sumatera Selatan, dengan NILAI LIMIT sebesar Rp. 2.533.000.000,- (dua milyar lima ratus tiga puluh tiga juta rupiah).
- Adalah cacat hukum atau tidak sah serta batal demi hukum ;
5. Menyatakan lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap barang jaminan Penggugat yang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 22 Agustus 2019 sebagaimana Surat Tergugat I Nomor : B.4583-KC/ADK/08/2019 tanggal 02 Agustus 2019 Perihal Pemberitahuan Lelang adalah cacat hukum atau tidak sah serta batal demi hukum ;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Halaman 11 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan para Tergugat masing-masing:

- Penggugat hadir Kuasanya 1. DR (C) Abunawar Basyeban,SH.MH, ,ACI Arb, 2.Sangaji Ananda,SH dan 3 Dicky Andika Saputra,SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal, 16 Agustus 2019;
- Tergugat I hadir Kuasanya Arif Tri Cahyono,SH dan Syarif Hidayat berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 10 September 2019;
- Tergugat II hadir Kuasanya Neira Hefiati berdasarkan surat kuasa tertanggal 9 September 2019;
- Tergugat III hadir kuasanya Andri Meilansyah,S.H., Andri Dwiyan Cahyadi,S.H., dan Meirandhyka Jaya,S.H., berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 September 2019;
- Turut Tergugat 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 Adi Prasetyo,SH.MH Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Oktober 2019 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 Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

EKSEPSI I

Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium).

KPKNL Jakarta II tidak diikutsertakan dalam perkara a quo

Pemilik Agunan atas nama Yovita dan Oh Tji Jong/Ir.Febry Alfian tidak sebagai pihak atau masuk dalam gugatan perkara a quo

1. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatan angka 5 gugatan menyebutkan

Halaman 12 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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)



“ Menyatakan lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap barang jaminan Penggugat yang akan dilaksanakan pada hari kamis tanggal 22 Agustus 2019 sebagaimana Surat Tergugat I Nomor : B. 4583-KC/ADK/08/2019 tanggal 2 Agustus 2019” perihal pemberitahuan lelang adalah cacat hukum atau tidak sah serta batal demi hukum ”

Apabila melihat surat yang Penggugat dalilkan di atas yaitu surat B.4583-KC.IV/ADK/08/2019 tanggal 2 Agustus 2019 adalah pelaksanaan yang dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II. Adapun agunan yang akan dilelang adalah Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4973/Kelurahan Kembangan Selatan, seluas 368 M2 (tiga ratus enam puluh delapan Meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Mei 2004, Nomor 67/2004, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Barat, Kecamatan Kembangan, Kelurahan Kembangan Selatan, terdaftar dan tercatat sebagai pemegang hak atas nama Yovita Berdasarkan hal tersebut sesuai dengan petitum Penggugat dalam perkara a quo maka seharusnya KPKNL Jakarta II diikutsertakan sebagai pihak.

2. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya angka 2 meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang agar tanah dan bangunan yang dijadikan agunan adalah hak milik Penggugat yang sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum yaitu
- Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Bukit Sangkal tanggal 11 Juni 2001 atas nama Yovita
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 333/Bukit Sangkal tanggal 11 Juni 2001 atas nama Yovita
 - Sertifikat Hak Milik Atas Rumah Susun Nomor 413/GF/B1.12 tanggal 26 Mei 2006 atas nama Yovita
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 2227/Kelurahan 3 Ilir tanggal 16 April 2003 atas nama Oh Tji Jong/IR.Febry Alfian
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 12734/Talang Kelapa tanggal 11 Nopember 2010 atas nama Yovita
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 3459/Talang Kelapa tanggal 8 Juni 1983 atas nama Yovita



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g. Sertifikat Hak Milik Nomor 3460/Talang Kelapa tanggal 8Juni1983 atas nama Yovita

Penggugat dalam perkara a quo sebagaimana terlihat dalam gugatan halaman 2 adalah PT. Surya Prima Abadi yang dalam hal ini diwakili oleh Mgs. Dencik selaku Direktur berdasarkan Akta Pendirian No. 7 tanggal 5 Mei 2004, sebagaimana telah diubah dengan akte nomor 09 tanggal 4 September 2015 memberikan kuasa kepada Abunawar Basyeban & Partners untuk bertindak untuk dan atas nama perseroan mengajukan gugatan melawan hukum.

3. Bahwa Kemudian Penggugat meminta kepada majelis hakim agar Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain yang dijadikan agunan adalah milik Penggugat atau PT. Surya Prima Abadi. Padahal sampai dengan saat ini sebagai pemilik sertifikat yang sah masih atas nama Sdr. Yovita dan Oh Tji Jong/IR.Febry Alfian. Seharusnya apabila Penggugat bermaksud menjadikan sertifikat tersebut menjadi hak milik Penggugat makaseharusnya baik Yovita maupun Oh Tji Jong/Ir Febry Alfian masuk sebagai pihak dalam gugatan a quo.

4. bahwa Yovita dan Oh Tji Jong/IR.Febry Alfian menjadi penting dalam perkara a quo ketika terdapat pihak lain yang meminta agar sertifikat yang sah miliknya berdasarkan hukum menjadi milik pihak lain.

5. Bahwa Berdasarkan hal tersebut dengan tidak masuknya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II, Sdr.Yovita dan Oh Tji Jong/IR.Febry Alfian, maka sangat berdasar gugatan untuk dinyatakan DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijk veerklaard) karena Kurang Pihak;

Berdasarkan Hukum Acara dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.503.K/Sip/1974, tanggal 12 April 1977 terhadap gugatan yang kekurangan pihak demikian sudah seharusnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi II

Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscul Libel)

Terjadi kontradiksi antara Posita dan Petitum gugatan, sehingga Posita tidak mendukung petitum

Halaman 14 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap 3 pihak yaitu Bank Rakyat Indonesia Kantor Wilayah Palembang (Tergugat I), Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang (Tergugat II), dan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muhammad Adlan dan Rekan (Tergugat III);

Dasar hukum pada saat mengajukan gugatan tentunya terkait dengan tuduhan Penggugat mengenai kesalahan yang dilakukan oleh ketiga pihak Tersebut. Selanjutnya atas dasar hal itu terdapat permintaan (petitum) agar Ketiga Pihak sebagai Tergugat dihukum melaksanakan atau tidak melaksanakan sesuatu hal.

2. Bahwa Tidak jelasnya posita dan petitum gugatan Pertama

Mengenai petitum Penggugat angka 2 yang meminta barang jaminan yang terdiri sertifikat hak milik atas nama Yovita dan Oh Tji Jong/IR.Febry Alfian yang di agunkan di pihak Tergugat I menjadi hak milik Penggugat yang sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum.

Terhadap petitum tersebut tidak ada posita yang mendukung nya bahkan sebagaimana eksepsi pertama diatas mengenai gugatan kurang pihak, Sdr Yovita dan Oh Tji Jong/IR.Febry Alfian tidak masuk ke dalam gugatan a quo. Begitu juga denganpermintaan Penggugat agar sertifikat hak milik orang lain menjadi milik Penggugat lebih merupakan sengketa TUN dan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri.

Kedua

Penggugat dalam petitumnya angka 2 dan 4 dihubungkan dengan petitum angka 5 meminta agar penilaian yang dilakukan oleh Tergugat III dan ditetapkan Tergugat I adalah cacat hukum atau tidak sah serta batal demi hukum. Selanjutnya juga meminta agar lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 22 Agustus 2019 adalah cacat hukum.

Petitum tersebut di didasarkan atau dihubungkan dengan posita Penggugat angka 2 halaman 3 dan 4 gugatan dimana dituliskan mengenai agunan yang telah diserahkan kepada Tergugat I.

Faktanya adalah lelang yang dilakukan pada tanggal 22 Agustus 2019 adalah lelang yang dilakukan oleh KPKNL Jakarta II, untuk

Halaman 15 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4973/Kelurahan Kembangan Selatan an. Yovita.

Apabila Penggugat meminta agar lelang tanggal 22 Agustus 2019 dengan agunan yang dilelang adalah SHM Nomor 4973/Kelurahan Kembangan Selatan an. Yovita. Akan tetapi malahan Penggugat sama sekali tidak menuliskan di dalam posita dan petitum gugatan mengenai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4973/Kelurahan Kembangan Selatan an. Yovita.

3. Bahwa Dalil Penggugat yang demikian menunjukkan bahwa telah terjadi ketidaksesuaian antara posita dan petitum dalam gugatan. Penggugat seharusnya dalam membuat gugatan jeli dan teliti sehingga hal-hal demikian seharusnya tidak terjadi.
4. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Penggugat a quo telah nyata dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur/obscuur libel, sehingga sangat berdasar untuk dinyatakan DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijk veerklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Tergugat I mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut.
2. Bahwa Tergugat I menegaskan semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas ditolak oleh Tergugat I.
3. Bahwa Untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka Tergugat I akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti- bukti hukum sebagai berikut:
4. Bahwa Penggugat merupakan debitur dari Tergugat I dimana hubungan hukumnya terjadi berdasarkan perjanjian kredit beserta perubahannya yang telah disepakati kedua belah pihak yaitu:
 - a. Perjanjian Kredit No. 6 tanggal 5 Maret 2014 yang dibuat oleh Yandes Effriady, SH Notaris Di Palembang
Perjanjian kredit tersebut menunjukkan bahwa Penggugat telah menikmati fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) sebesar Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) dan fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) Konstruksi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). Sehingga total fasilitas kredit yang

Halaman 16 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



dinikmati adalah Rp.40.000.000.000,- (empat puluh milyar)

- b. Addendum Perjanjian kredit No. 59 tanggal 18 Juli 2014 yang dibuat oleh Yandes Effriady, SH Notaris Di Palembang
 - c. Addendum Perjanjian kredit No. 4 tanggal 5 Mei 2015 yang dibuat oleh Yandes Effriady, SH Notaris Di Palembang
 - d. Addendum Perjanjian kredit No. 54 tanggal 22 Maret 2016 yang dibuat oleh Yandes Effriady, SH Notaris Di Palembang
 - e. Restrukturisasi Perjanjian kredit No. 93 tanggal 30 Mei 2017 yang dibuat oleh Yandes Effriady, SH Notaris Di Palembang
- Perjanjian restrukturisasi ini terdapat beberapa perubahan dari perjanjian sebelumnya antara lain yaitu:

1. Bentuk kredit

Semula dalam bentuk rekening koran dengan maksimum Co Tetap dirubah menjadi maksimum Co Menurun. Penjelasan terdapat di dalam Pasal 1 Perjanjian tersebut yang berbunyi Pada bulan 1 sampai ke 2 angsuran perbulan yang harus dilakukan pembayaran adalah Rp.0 (nol rupiah) atau belum diwajibkan untuk melakukan pembayaran. Selanjutnya bulan 3 sampai dengan bulan 35 debitur wajib melakukan pembayaran Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tiap bulan. Selanjutnya bulan ke 36 harus dilunasi atau bisa diperpanjang kembali.

2. Suku bunga juga diberikan keringan hanya menjadi 9% yang sebelumnya adalah 12,50 %

Perlu diketahui bahwa PT. Surya Prima Abadi (Penggugat) merupakan satu group dengan PT. Dwi Perkasa mandiri. Saat ini PT. Dwi Perkasa mandiri juga mengajukan gugatan serupa dengan nomor perkara Nomor:164/Pdt.G/2019/Pn.Plg.

5. Bahwa Atas dasar perjanjian kredit tersebut Penggugat memberikan agunan berupa sertifikat hak kepemilikan, yaitu

- a) Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2227/Kelurahan 3 Ilir, tanggal 16 April 2003, seluas 213 M2 (dua ratus tiga belas meter persegi, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 11 April 2003, Nomor 08/ 3 Ilir/2003, terletak di Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 3 Ilir, Terdaftar dan tercatat sebagai pemegang hak atas nama OH Tji Jong/Febry Alfian

Halaman 17 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah diikat dengan Hak Tanggungan I (pertama) dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2147/2014 sebesar Rp. 1.580.000.000,- (satu milyar lima ratus delapan puluh juta rupiah)

b) 2 (dua) bidang tanah dengan bukti kepemilikan

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 332/Kelurahan Bukit Sangkal, tanggal 11 Juni 2001, seluas 203 M2 (dua ratus tiga meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 21 Mei 2001 Nomor 39/B.Sangkal/01
2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 333/Kelurahan Bukit Sangkal, tanggal 11 Juni 2001, seluas 203 M2 (dua ratus tiga meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 21 Mei 2001 Nomor 40/B.Sangkal/01

Yang keduanya terletak di Kota Palembang, Kecamatan Kalidoni (dahulu Ilir Timur II) Kelurahan Bukit Sangkal dan terdaftar selaku pemegang hak atas nama Yovita

Telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2226/2014 sebesar Rp.701.400.000,- (tujuh ratus satu juta empat ratus ribu rupiah).

c) 1 (satu) Unit Kios Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor 413/GF/B.1.12 Kelurahan 8 Ilir, tanggal 29 Mei 2006, seluas 13,8 M2 (tiga belas koma delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam gambar denah tanggal 12 Mei 2006, Nomor 413/2006 terletak di Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 8 Ilir, terdaftar dan tercatat sebagai pemegang hak atas nama Yovita

Telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) dengan sertifikat hak tanggungan Nomor 2164/2014 sebesar Rp.680.000.000,- (enam ratus delapan puluh juta rupiah)

d) Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4973/Kelurahan Kembangan Selatan, seluas 368 M2 (tiga ratus enampuluh delapan Meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Mei 2004, Nomor 67/2004, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota

Halaman 18 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, Kota Jakarta Barat, Kecamatan Kembangan, Kelurahan Kembangan Selatan, terdaftar dan tercatat sebagai pemegang hak atas nama Yovita

Telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) dengan sertifikat hak tanggungan Nomor 4498/2014 sebesar Rp.7.005.800.000,- (Tujuh Milyar Lima Juta Delapan ratus ribu rupiah)

- e) 3 (tiga) bidang tanah dengan bukti kepemilikan
1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3459/Desa Talang Kelapa, tanggal 8 Juni 1983, seluas 4.939 M2 (empat ribu sembilan ratus tiga puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar situasi tanggal 20 Maret 1982, Nomor 411/1982
 2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3460/Desa Talang Kelapa, tanggal 8 Juni 1983, seluas 6.148 M2 (enam ribu seratus empat puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar situasi tanggal 20 Maret 1982, Nomor 410/1982
 3. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12734/Kelurahan Talang Kelapa, tanggal 11 Nopember 2010, seluas 13.070 M2 (tiga belas ribu tujuh puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Nopember 2010, Nomor 869/Talang Kelapa 2010

Yang semuanya terdaftar selaku pemegang hak atas nama Yovita

Telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) dengan Sertifikat Hak tanggungan Nomor 2003/2014 sebesar Rp. 20.400.000.000,- (dua puluh milyar empat ratus juta rupiah) dan telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat ke II dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5055/2014, sebesar Rp.13.420.000.000,- (tiga belas Milyar empat ratus dua puluh juta rupiah)

- f) 1 (satu) unit peralatan AMP-1000-FA Full Automatic, tahun 2008, yang dilengkapi dengan Kettle berkapasitas 20.000 liter, genset perkins kapasitas 250 KVA, Wet Cyclone WC-800, atas nama PT.Surya Prima Abadi, satu dan lain

Halaman 19 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diuraikan dalam kwitansi pembelian tanggal 25 Maret 2010 Nomor 03519, yang dibuat dan dikeluarkan oleh PT. BUKAKA TEKNIK UTAMA

Telah diikat secara fidusia dengan sertifikat fidusia nomor W.00077924.AH.05.01/2014 dengan nilai penjaminan sebesar Rp.2.767.000.000,- (dua milyar tujuh ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

6. Bahwa Penggugat ternyata tidak dapat melaksanakan kewajiban sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Padahal Penggugat telah melakukan restrukturisasi kredit antara lain dengan memberikan suku bunga yang sebelumnya 12.50% menjadi 9%, yang tentunya meringankan Penggugat. Meskipun demikian Penggugat tetap saja tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati.

7. Bahwa Sehingga terhadap tidak dipenuhinya pembayaran angsuran tersebut Tergugat I memberikan Surat Peringatan yang berisi kewajiban yang harus diselesaikan oleh Para Penggugat yaitu:

a. Surat Kantor Cabang Palembang A Rivai Nomor B.4979/KC-IV/ADK/07/2018 tanggal 6 Juli 2018 perihal Surat Peringatan I (pertama)

Menunjukkan bahwa fasilitas kredit yang diberikan tidak dilakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian kredit oleh Penggugat. Adapun kewajiban bulan Juli tahun 2018 yang harus dibayarkan untuk fasilitas tersebut adalah Rp.803.521.808,- yang terdiri dari tunggakan pokok Rp.248.515.586 dan tunggakan bunga Rp.555.006.222,-

b. Surat Kantor Wilayah Palembang Nomor B.607/KW-IV/ADK/10/2018 tanggal 26 Oktober 2018 perihal Surat Peringatan II (kedua)

Menunjukkan bahwa kewajiban sampai dengan 25 Oktober 2018 yang harus dibayarkan untuk fasilitas tersebut adalah Rp.2.164.944.766,- yang terdiri dari tunggakan pokok Rp.548.515.586, tunggakan bunga Rp.1.596.917.575 dan denda Rp.19.511.605,-

c. Surat Kantor Wilayah Palembang Nomor B.17/KW-IV/ADK/01/2019 tanggal 15 Januari 2019 perihal Surat Peringatan III (tiga)

Menunjukkan bahwa kewajiban sampai dengan 14 Januari

Halaman 20 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



2019 secara keseluruhan yang harus diselesaikan adalah Rp.41.228.424.897 yang terdiri dari Baki debet sebesar Rp.38.798.515.586,- tunggakan bunga Rp.2.3888.548.863,- dan denda Rp.41.360.448,-

Adanya surat Peringatan 1 sampai dengan 3 membuktikan bahwa Penggugat sejak awal sudah tidak mempunyai itikad baik dalam melaksanakan perjanjian kredit.

9. Bahwa Oleh karena itu Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan melaksanakan haknya sesuai melakukan proses parate eksekusi melalui Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Palembang dan Jakarta.

A. Pengajuan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang

- a. Surat Kantor Cabang BRI Palembang A Rivai Nomor R.2915-IV/KC/ADK/05/2019 Tanggal 13 Mei 2019 tentang Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan PT. Surya Prima Abadi
- b. Atas surat tersebut KPKNL Palembang memberikan jawaban melalui suratnya S-1069/WKN.4/KNL.02/2019 tanggal 18 Juni 2019 perihal penetapan jadwal lelang. Surat tersebut menyebutkan bahwa pelaksanaan lelang pada hari Selasa, 6 Agustus 2019
- c. Terhadap penetapan lelang KPKNL Palembang Tersebut maka Tergugat I memberikan pemberitahuan kepada Penggugat melalui suratnya nomor B.3911-IV/KC/ADK/07/2019 tanggal 4 Juli 2019
- d. Kemudian Kantor Cabang BRI Palembang A Rivai mengeluarkan pengumuman lelang I melalui selebaran nomor B.3986/KC-IV/ADK/07/2019 tanggal 8 Juli 2019
- e. Selanjutnya dikeluarkan Pengumuman Lelang II melalui harian Tribun Sumsel
- f. Terhadap lelang yang telah dilaksanakan belum terdapat peminat.

B. Pengajuan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II

- a. Surat Kantor Cabang BRI Palembang A Rivai Nomor R.3673-IV/KC/ADK/06/2019 Tanggal 25 Juni 2019 tentang

Halaman 21 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Lelang Parate Eksekusi Piutang Macet an. PT. Surya Prima Abadi kepada Kepala KPKNL Jakarta II

- b. Atas surat tersebut KPKNL Jakarta II memberikan jawaban melalui suratnya S-1775/WKN.7/KNL.02/2019 tanggal 22 Juli 2019 perihal penetapan hari dan Tanggal Pelaksanaan lelang. Surat tersebut menyebutkan bahwa pelaksanaan lelang pada hari Kamis, 22 Agustus 2019
- c. Terhadap penetapan lelang KPKNL Palembang Tersebut maka Tergugat I memberikan pemberitahuan kepada Penggugat melalui suratnya nomor B.4583-KC.IV/ADK/08/2019 tanggal 2 Agustus 2019
- d. Kemudian Kantor Cabang BRI Palembang A Rivai mengeluarkan pengumuman lelang I melalui selebaran
- e. Selanjutnya dikeluarkan Pengumuman Lelang II melalui Koran
- f. Terhadap lelang yang telah dilaksanakan belum terdapat peminat.

10. Bahwa Mengenai keberatan Penggugat dalam gugatannya tertanggal 20 Agustus 2019 Tergugat I jelaskan berdasarkan fakta hukum yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya sebagai berikut:
Inti gugatan Penggugat adalah keberatan dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilaksanakan pada 22 Agustus 2019. Penggugat merasa bahwa nilai limit atas barang jaminan yang akan dijual tidak sesuai, karena dinilai sangat rendah atau tidak wajar dibandingkan dengan nilai pasar yang berkembang.

Berdasarkan dalil diatas Penggugat kemudian mendalilkan bahwa telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang dilakukan oleh Pihak Tergugat I.

Perlu Tergugat I jelaskan terlebih dahulu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku proses lelang eksekusi hak tanggungan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang petunjuk pelaksanaan lelang selanjutnya di sebut PMK Lelang

Pasal 45

Halaman 22 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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)



Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau
- c. bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia.

Terdapat kewajiban dari Penjual dalam hal ini Tergugat I apabila nilai agunan yang akan dilelang senilai 1 Milyar atau lebih maka harus menggunakan penilai dari Jasa penilai. Berdasarkan hal tersebut Tergugat I menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muhammad Adlan dan Rekan untuk melakukan penilaian. Bahwa Kantor Jasa Penilai tersebut merupakan Ahli dalam melakukan penilaian sesuai dengan profesi yang dijalankan dan mempunyai metode penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan. Sehingga tidak dapat begitu saja dibatalkan oleh pihak manapun.

Proses lelang yang dilakukan Tergugat I dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan

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

Bahwa proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan hak dari pemegang hak tanggungan dan dilindungi oleh Undang-Undang. Tidak dapat setiap orang tanpa alasan yang sesuai dengan perundang-undangan membatalkan proses tersebut.

Bahwa selanjutnya berdasarkan PMK Lelang menyebutkan

Bagian Keenam

Pembatalan Sebelum Lelang

Pasal 27

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.

Pasal 30

Halaman 23 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. SKT / SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus Lelang Eksekusi;
- c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor / tereksekusi, suami atau istri debitor / tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;
- d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
- e. tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang se bagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ;
- g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan;
- h. keadaan memaksa (force majeure) atau kahar;
- i. terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;
- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual; atau
- k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

Jelas sekali berdasarkan ketentuan diatas tidak dapat begitu saja lelang eksekusi hak tanggungan di batalkan oleh pihak lain, apalagi oleh debitor atau Penggugat.

11. Bahwa Tergugat I akan tanggapi dalil Penggugat sebagai berikut
- Mengenai dalil Penggugat angka 9,10,11 dan 12 pada intinya menyatakan bahwa penilaian atas agunan yang dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan sangat rendah atau tidak wajar jika dibandingkan dengan nilai pasar. Kemudian Penggugat membandingkan dengan penilaian dari kantor jasa penilai publik (KJPP) Amin Nirwan Alfiantori dan rekan, dimana didapati terdapat selisih yang menurut perhitungan dari Penggugat sebesar 32 Milyar. Menurut Penggugat hal tersebut sangat merugikan dan



jauh dari asas-asas lelang yang berlaku terutama asas keadilan, serta bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat, sehingga layak dinilai sebagai harga yang tidak patut dan tidak wajar serta merupakan penilaian yang cacat hukum atau tidak sah serta batal demi hukum.

Tergugat Ianggapi bahwa penilaian yang dilakukan oleh Jasa Penilai Publik Tergugat III merupakan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan dan mempunyai metodologi ilmiah berdasarkan pendekatan-pendekatan tertentu. Sehingga apabila Penggugat hanya membandingkan dengan penilaian oleh KJPP Amin Nirwan Alfiantori dan rekan, tanpa membandingkan atau melihat lebih jauh metodologi serta pendekatan apa yang digunakan merupakan hal yang naif. Penggugat hanya menyatakan harga sangat rendah dan tidak sesuai dengan harga pasar, yang dimaksud pasar oleh Penggugat pasar yang mana. Apabila menurut Penggugat harga tersebut terlalu rendah sampai dengan saat ini tidak ada calon pembeli yang berminat.

Penggugat juga tidak melihat secara detail apakah semua agunan yang dinilai Tergugat III semuanya dinilai lebih rendah dari perhitungan Penggugat, faktanya tentunya tidak. Beberapa agunan dinilai tidak jauh dari penilaian sebelumnya atau bahkan mengalami kenaikan. Hal tersebut menunjukkan bahwa Penilaian Tergugat III bersifat obyektif dan dapat dipertanggungjawabkan.

12. Bahwa Kemudian Penggugat dalam dalil angka 13 dan 14 menyatakan bahwa Penggugat tidak dilibatkan dalam penilaian dan Nilai limit yang ditetapkan jauh berada dibawah harga pasar dan ini tentunya juga melanggar asas-asas lelang yakni asas keterbukaan dan asas akuntabilitas yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II. Sehingga menurut Penggugat perbuatan Tergugat I tersebut telah dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Menanggapi hal tersebut tentunya Tergugat I pertanyakan terlebih dahulu beberapa asas-asas yang didalilkan oleh Penggugat, apa maksud asas-asas tersebut, serta dari sumber mana asas-asas tersebut diambil. Selanjutnya kaitannya dengan perbuatan melawan hukum yang menurut Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat I, berdasarkan hukum yang mana sehingga perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa sesuai

Halaman 25 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



dengan dalil Tergugat I diatas menunjukkan Tergugat I melakukan perbuatan yang didasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya mengenai tidak dilibatkannya Penggugat pada penilaian karena memang tidak ada kewajiban melibatkan Penggugat selain juga agar Tergugat III melakukan penilaian secara obyektif independen dan tanpa pengaruh dari siapapun.

13. Bahwa Dasar atau dalil hukum penggugat sebagai mana angka 15 gugatan yang menyatakan perbuatan Tergugat II telah melakukan perbuatan hukum berdasarkan yurisprudensi MA no 1497 K/Pdt/2001.

Penggugat memaksakan dasar hukum, terlihat dengan tidak menuliskan secara jelas kasus posisinya seperti dan kemiripan dengan perkara a quo.

Apabila dibaca secara jelas putusan Mahkamah Agung tersebut sama sekali tidak ada kaitannya dengan Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik terkait dengan penilaiannya. Adapun kasus posisi nya keberatan seseorang terhadap proses lelang yang tidak dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Sedangkan proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan dalam perkara a quo sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa selanjutnya dalil gugatan angka 17 juga mencantumkan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung no 112 K/Pdt/1997 yang pada pokoknya menurut Penggugat " bahwa pelelangan dapat dibatalkan atas alasan harga lelang jauh lebih rendah dari nilai objek jaminannya". Terlihat lagi-lagi Penggugat memaksakan dalil tersebut tanpa melihat bahwa dalam perkara a quo proses lelang eksekusi hak tanggungan dalam penilaiannya melibatkan pihak ketiga yang profesional di bidangnya. Proses penilaian tidak dilakukan sendiri oleh Tergugat I sebagai penjual sehingga tidak mungkin kecurangan-kecurangan dalam proses penilaiannya;

Mengenai dalil angka 18 yang menyatakan agar turut Tergugat tidak melakukan perbuatan apapun atau tindakan hukum apapun yang berkaitan dengan bukti kepemilikan berupa SHM diatas merupakan hal yang melampaui wewenang dan hanya bertujuan agar agunan debitur tidak dilakukan proses lelang eksekusi hak tanggungan. Alasannya adalah tidak dikeluarkannya SKPT

Halaman 26 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



sebagai syarat yang harus di penuhi sebelum proses lelang. Tergugat I sangat percaya bahwa Turut Tergugat merupakan instansi pemerintah yang sangat profesional dan bekerja sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak dapat dilakukan intervensi oleh pihak manapun.

14. Bahwa Mengenai putusan provisi yang dimohonkan Penggugat berupa memerintahkan sampai adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini

Permohonan tersebut sudah selayaknya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang terhormat. Pemegang hak tanggungan merupakan pihak yang dilindungi oleh undang-undang, sehingga tidak dapat begitu saja pihak lain menunda atau menggagalkan proses lelang

15. Bahwa Untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHperdata, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. harus ada perbuatan ;
2. perbuatan itu harus melawan hukum ;
3. ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. ada kesalahan (schuld);

Namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut.

17. Bahwa Terhadap petitum serta merta kami sampaikan bahwa berdasarkan butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil diatur bahwa ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama UNTUK TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal Gugatan didasarkan pada bukti autentik dan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.

Butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil



“Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (hand schrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.”

18. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak permohonan/tuntutan mengenai putusan serta merta, karena dalam permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak didasarkan pada bukti surat authentic atau putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan. Oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak permohonan putusan serta merta tersebut ;

19. Bahwa Terbukti berdasarkan dasar hukum dan fakta yang ada Pihak Penggugat lah yang malahan melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian yang telah disepakati. Sedangkan tuduhan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat I sangat tidak berdasar dan mengada-ada. Oleh karenanya sebagai Kreditur yang sudah beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum dari Pengadilan perkara a quo ;

Maka selanjutnya Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang untuk memutus perkara a quo dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa TERGUGAT I tidak akan menanggapi dalil PENGGUGAT Secara keseluruhan namun hanya pada pokok pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada TERGUGAT II
3. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel).
 - 3.1. Bahwa Gugatan yang diajukan PENGGUGAT Sebut tidak jelas atau kabur formulasi Gugatan tidak jelas, padahal agar Gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil Gugatan harus terang jelas dan tegas (Duidelijk).
 - 3.2. Bahwa esensi pokok Gugatan PENGGUGAT tersebut adalah mengenal tindakan PARA TERGUGAT yang menurut PENGGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum akan tetapi tidak ada satupun dalil-dalil PENGGUGAT yang menggambarkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Daad) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT khususnya TERGUGAT II
 - 3.3. Bahwa ketidak jelasan dan kekaburan Gugatan yang diajukan PENGGUGAT tersebut juga dapat terlihat dan formulasi Gugatan yang tidak tersusun dengan baik antara Posita dengan Petitum Gugatan, sehingga tidak menggambarkan kronologis dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya
 - 3.4. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hai 66) "Petitum Gugatan harus selalan dengan dalil Gugatan Dengan demikian Petitum mesti bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam pasta Tidak boleh terlad saling bertentangan atau kontroversi antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan mengakibatkan Gugatan mengandung cacat form sehingga Gugatan dianggap kabur (obscur libel) oleh karena tu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima"
 - 3.5. Bahwa pendapat di atas sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075K/Sip/1982 tanggal 18 Desember 1982 yang memuat pertimbangan "...karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima".
 - 3.6. Bahwa baik dalam Posita maupun Petitum Gugatannya, PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum

Halaman 29 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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)



apa yang dilakukan oleh TERGUGAT II. Penggugat hanya mendalilkan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II atas objek sengketa adalah tanpa adanya ketelitian dan kehati-hatian dalam memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang dari Tergugat dan dengan tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan harga jual lelang melainkan jauh dibawah harga pasar, sehingga lelang yang akan dilakukan melanggar hukum yang berlaku dan sarat dengan itikat buruk karenanya adalah wajar jika perbuatan tergugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. tanpa dapat menjelaskan dasar hukum dan peraturan perundangan apa yang telah dilanggar oleh TERGUGAT I sehingga dapat dinyatakan perbuatan melawan hukum

3.7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak jelas dan kabur (obscuur libel), sehingga Teradap Gugatan yang demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat ditenma (Niet Ontvankelijk Verklaard)

4. Eksepsi Gugatan Error In Persona.

4.1. Bahwa dalam Gugatannya. PENGGUGAT menarik TERGUGAT I karena dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan proses lelang atas objek sengketa yaitu SHM No 332 tanggal 11 Juni 2001 an Yovita SHM Atas Satuan Rumah Susun Nomor 413/GF/B1.12 tanggal 29 Mei 2006 an Nyonya Yovita, SHM No 2227 tanggal 16 April 2003 an Oh Ti Jong/Ir Feby Allian SHM No 12734 tanggal 11 November 2010 dan SHMSHM NO 3459. AGO 08. 1983. SHM No. 3460 tanggal 06 Juni 1983 an Yovita Penggugat keberatan dengan harga limit lelang yang ditetapkan Tergugat

4.2. Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat TERGUGAT I melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa a quo adalah berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nornor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016). Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas sebagaimana telah diubah dengan

Halaman 30 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 15B/PMK 06/2013 tanggal 14 November 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.

- 4.3. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT II tersebut merupakan tugas dan fungsi dari TERGUGAT, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat ketentuannya telah dipenuhi, maka TERGUGAT II tidak boleh menolaknya. Hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa "kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas tidak boleh menolak permohonan lelang yang adukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"
 - 4.4. Bahwa untuk itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila TERGUGAT II dituntut secara hukum mengingat pelelangan tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan TERGUGAT I
 - 4.5. Bahwa selain itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK 27/2016 secara jelas menyatakan bahwa "penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual". Dengan demikian adalah tidak tepat apabila TERGUGAT II ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga gugatan PENGUGAT tersebut telah salah pihak (Error in Persona), dan mohon kiranya TERGUGAT II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara.
 5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas TERGUGAT I mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang untuk menerima eksepsi TERGUGAT II, dan menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)
- B. DALAM POKOK PERKARA.**
1. Bahwa TERGUGAT I mohon agar apa yang tertuang pada Jawaban dalam Eksepsi dianggap sebagai suatu kesatuan (mutatis mutandis) dengan Jawaban dalam pokok perkara ini

Halaman 31 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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)



2. Bahwa TERGUGAT II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PENGUGAT tersebut kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini
3. Bahwa TERGUGAT I tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGUGAT secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada TERGUGAT I.
4. Bahwa pokok permasalahan dalam Gugatan PENGUGAT khususnya untuk TERGUGAT adalah terkait dengan perbuatan TERGUGAT II yang menurut PENGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan proses lelang atas objek sengketa yaitu SHM No. 332 tanggal 11 Juni 2001 an. Yovita SHM Atas Satuan Rumah Susun Nomor 413/GF/B1.12 tanggal 29 Mei 2006 an Nyonya Yovita SHM No. 2227 tanggal 16 April 2003 an On T Jono/insinyur Febry Alfian. SHM No 12734 tanggal 11 November 2010 dan SHMSHM.No 3459 tanggal 3 Juni 1963. SHM No 3460 tanggal 06 Juni 1983 an. Yovita, Penggugat keberatan dengan harga limit lelang yang ditetapkan Tergugat I.
5. Bahwa Tindakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Sengketa A Quo Adalah sah dan Telah Sesuai Dengan ketentuan Yang Berlaku dan Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum
 - 5.1. Bahwa TERGUGAT II dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut adalah berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK OW2016 tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet (PMK 90/2016) Penjualan lelang terhadap objek sengketa tersebut juga telah dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang. Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda: Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)
 - 5.2. Bahwa sebelum memutuskan untuk dilakukannya Lelang atas objek perkara a quo yang dijamin oleh PENGUGAT, TERGUGAT sudah terlebih dahulu mengeluarkan Surat Peringatan Pertama) No B.4979/KC-IVIADK/07/2018 tanggal 06 Juli 2018. Surat Peringatan II (Kedua) No B.607/KW-V ADK/10/2018 tanggal 26 Oktober 2018, dan Surat Peringatan II (Ketiga) No B.17-KW VIADUK/01/2019

Halaman 32 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 15 Januari 2019, yang ditujukan kepada PENGUGAT agar dapat menyelesaikan kewajiban utangnya. Namun karena PENGUGAT tetap tidak melunasi kewajibannya maka TERGUGAT melalui surat Nomor No R 2915-IV/KCIADK/05/2019 tanggal 13 Mei 2019, mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan an PT. Prima Surya Abadi guna memperoleh pelunasan atas pinjaman PENGUGAT

- 5.3. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa a quo pada tanggal 06 Agustus 2019 adalah merupakan lelang berdasarkan permintaan dari Sdr. Bambang Widhiasmoro Pemimpin Cabang PT, Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Palembang, sesuai dengan Surat Permohonan Lelang No. R 2915 V/KC ADK/05/2019 tanggal 13 Mei 2019.
- 5.4. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan TERGUGAT tersebut telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang. Maka berdasarkan ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 yang dengan tegas menyatakan bahwa "Kepala KPKNL Pejabat Lelang Kelas tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legnitos formal biak dan objek lelang. maka TERGUGAT selau perantara lelang tidak dapat menolak permohonan lelang yang dialukan tecer.
- 5.5. Bahwa menindaklanjuti Permohonan Lelang tersebut, maka TERGUGAT menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat No S-1069/WKN.4/KNL.02/2018 tanggal 18 Juni 2018
- 5.6. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 51 ayat (1) PMK 27/2018 menyatakan bahwa "Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman.Lorena vada dilakukan oleh Penjual. Atas dasar tersebut maka TERGUGAT I selaku Penjual telah mengumumkan kepada masyarakat umum melalui Selebaran Nomor B.3986/KC-IVIADK/07/2019 tanggal 08 Juli 2019 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan pengumuman yang dimuat pada Surat Kabar Harian Sumatera Ekspres" tanggal 23 Juli 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan, serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat [http://www.lelangdjkn.kemenkeu go id](http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id) Sehingga Azas Publisitas sudah terpenuhi

Halaman 33 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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)



- 5.7. Bahwa selain pengumuman-pengumuman tersebut di atas, TERGUGAT I juga telah memberitahukan secara langsung kepada PENGGUGAT terkait dengan akan dilaksanakan lelang atas objek perkara a quo melatus Surat No B 3911-IV/KCIADK/07/2019 tanggal 04 Juli 2019.
- 5.8. Bahwa untuk sahnya pelelangan, TERGUGAT I juga telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 755/2019 tanggal 06 Agustus 2019, 756/2019 tanggal 06 Agustus 2019. 757/2019 tanggal 06 Agustus 2019. 758/2019 tanggal 06 Agustus 2019 759/2019 tanggal 06 Agustus 2019, 783/2019 tanggal 06 Agustus 2019. 754/2019 tanggal 06 Agustus 2019.
- 5.9. Bahwa dengan demikian dalil PENGGUGAT sebagaimana dalam Gugatannya butir ke 2 halaman 3 yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum". adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya tersebut
- 5.10. Bahwa lelang yang dilakukan TERGUGAT I juga telah dilakukan menung Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1941:3). sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa TERGUGAT II tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT dalam surat Gugatannya tersebut oleh karenanya tindakan TERGUGAT II adalah sah dan mengikat secara hukum
- 5.11. Bahwa TERGUGAT I telah melaksanakan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan atas barang tidak bergerak dengan penawaran tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet, sesuai Risalah Lelang Nomor 632/14/2019 tanggal 06 Agustus 2019 dalam pelaksanaan lelang in tidak ada yang mengajukan penawaran
- 5.12. Bahwa selain itu. TERGUGAT II dengan tegas juga menolak dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya butir 7 halaman 5 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Berkeberatan dengan harga limit lelang yang ditetapkan oleh Tergugat dan.."
- 5.13. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan

Halaman 34 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



bahwa Penetapan Nilai um menjadi tanggung jawab Penjual Selain itu bahwa suatu nilai limit tidak hanya didasarkan pada hasil penilaian oleh Penilai Independen saja tetapi juga dapat didasarkan pada hasil penaksiran oleh Penaksir internal dari Bank (TERGUGAT) Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1), (2), dan (3) PMK 27/2015 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa

(1) "penjual menetapkan nilai limit berdasarkan: Penilaian oleh Penilai atau 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 benda seni dan benda antik atau kuno

5.14. Bahwa terhadap objek perkara a quo, TERGUGAT I melalui surat Pernyataan tanggal 13 Mei 2019 menyatakan Bahwa sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan atau obyek Hak Tanggungan tersebut di atas PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah dengan Cabang Booking Office Palembang A Rivai selaku kreditur bertanggung jawab sepenuhnya terhadap nilai limit penjualan melalui lelang dan akan bertanggung jawab apabila terjadi muatan perdata maupun tuntutan pidana yang terkait dengan objek lelang/pelaksanaan lelang. serta akan bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom uang paksa yang mungkin timbul a kemudian hari dan membebaskan KPKNL/pejabat lelang dan segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa

5.15. Bahwa dengan demikian, maka dalil PENGGUGAT yang mempermasalahkan Nilai Limit tersebut adalah dalil yang mengada-ada tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna serta tidak berdasar hukum sama sekali.

5.16. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata jetas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan



dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut

- 1) Harus ada perbuatan
- 2) Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum,
- 3) Harus ada unsur kesalahan
- 4) Harus ada kerugian yang diderita,
- 5) Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang

Ditimbulkan unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum Untuk itu dikarenakan Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi unsur-unsur dimaksud, maka dalil PENGGUGAT tersebut tidak berdasarkan hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo

5.17. Bahwa untuk itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila TERGUGAT II dituntut secara hukum mengingat perbuatan TERGUGAT tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan TERGUGAT II Dengan demikian adalah tidak tepat apabila TERGUGAT II ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo

5.18. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim mengeluarkan TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara a quo dan sekaligus menolak seluruh tuntutan hukum dan PENGGUGAT

6. Bahwa TERGUGAT I juga menolak dalil Gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya karena merupakan dalil yang mengada-ada, berdasar pada asumsi-asumsi pribadi dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, serta hal tersebut sama sekali sangat tidak berdasar dan beralasan hukum. sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas. TERGUGAT Hmohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi TERIGUGAT II cukup beralasan dan dapat diterima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard),
- Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh TERGUGAT tanggal 06 Agustus 2019 sesuai Risalah Lelang Nomor 632/14/2019 tanggal 06 Agustus 2019 adalah sah dan berdasarkan peraturan yang berlaku
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adinya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat III mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. GUGATAN PARA PENGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR (OBSCUR LIBEL)

Bahwa Surat Gugatan Penggugat yang terdaftar di Pengadilan Negeri Palembang Klas IA Khusus dalam Perkara Nomor: 165/Pdt.G/2019/PN.Plg tanggal Registrasi 21 Agustus 2019 dalam perkara a quo adalah tidak jelas atau kabur (Obscur Libel), karena selain gugatan tidak memuat secara rinci dan jelas mengenai dasar hukum dalil (rechts grond) diajukannya Gugatan, gugatan a quo juga tidak jelas objek sengketa serta saling bertentangan antara posita dan petitumnya; Bahwa di dalam buku HUKUM ACARA PERDATA oleh M. Yahya Harahap, terbitan Sinar Grafika, pada halaman 448 s/d 456, disebutkan setidaknya ada 4 (empat) bentuk eksepsi Gugatan Kabur, antara lain :

1. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan ;
2. Tidak jelasnya objek sengketa ;
3. Petitum gugat tidak jelas ;
4. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Bahwa dalam buku HUKUM ACARA PERDATA oleh M. Yahya Harahap, terbitan Sinar Grafika, mengenai KETIDAKJELASAN dasar hukum dalil gugatan disebutkan pada halaman 449, point a) Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, adalah :

“Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan,

Halaman 37 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie).”;

Bahwa dalam gugatan a quo halaman 3 pada angka 1, 2, 3, 4, dan 5, Penggugat telah mendalilkan adanya bentuk hubungan kerjasama yang sudah terjalin antara Penggugat dan Tergugat I yakni kerjasama pemberian kredit antara Penggugat sebagai Debitur dan Tergugat I sebagai Kreditur dalam bentuk fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) dengan nilai total keseluruhan yang diterima oleh Penggugat adalah sebesar Rp.40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah) yang hal tersebut dituangkan dalam Akte Perjanjian Membuka Kredit Nomor: 6 Tanggal 5 Maret 2014;

Bahwa dari proses perjanjian tersebut, kemudian Penggugat telah lalai dan tidak melakukan pembayaran angsuran tepat waktu atau lazimnya disebut kredit macet, oleh karenanya untuk menghindari resiko kredit macet atas perbuatan Penggugat yang telah melakukan tindakan wanprestasi atau cidera janji terhadap Tergugat I, maka Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan lelang terhadap barang/objek jaminan milik Penggugat yang mana pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yang dilaksanakan pada tanggal 22 Agustus 2019 sebagaimana dimaksud Surat Tergugat I Nomor: B.4583-KC/ADK/08/2019, Perihal: Pemberitahuan Lelang tanggal 2 Agustus 2019;

Bahwa secara fakta hukum sudah sangat jelas Penggugat telah melakukan tindakan wanprestasi atau cidera janji atas perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I yang telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Membuka Kredit Nomor: 6 Tanggal 5 Maret 2014, namun sungguh ironis karena perbuatan wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh Penggugat justru Penggugat membalikkan fakta seolah-olah Penggugatlah yang benar dan malah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat ke Pengadilan Negeri Palembang Klas IA Khusus;

Bahwa dalam dalil gugatan a quo, Penggugat menyatakan bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan lelang yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 22 Agustus 2019 sebagaimana adalah cacat hukum atau tidak sah serta batal demi hukum adalah merupakan dalil yang keliru, tidak jelas atau kabur;

Halaman 38 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



Bahwa berdasarkan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 menyebutkan: "Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal: a) keadaan memaksa (force majeure) atau kahar; atau b) terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang". Sedangkan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 mengatur: "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

Bahwa oleh karena proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah dilaksanakan dan sudah sesuai ketentuan hukum yang berlaku, maka gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (Obscuur libel), maka secara yuridis formal cukup berdasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili & memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat di tolak (Onzgr) atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

2. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium)

Bahwa dalam dalil-dalil posita yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 6 s/d 12 dalam gugatannya menyebutkan adanya perbedaan harga antara NILAI LIMIT yang ditetapkan oleh Tergugat I sebagai hasil penilaian Tergugat III dengan harga NILAI PASAR atas barang jaminan milik Penggugat sebagai hasil penilaian KJPP Amin Nirwan Alfiantori & Rekan sebagaimana dituangkan dalam laporannya Nomor: 016.09.1.2.2.6.17.2.2.17;

Bahwa ternyata perbedaan tersebut terjadi dikarenakan Penggugat membandingkan NILAI LIMIT yang ditetapkan oleh Tergugat I sebagai hasil penilaian Tergugat III dengan harga NILAI PASAR yang dilakukan oleh KJPP Amin Nirwan Alfiantori & Rekan sebagaimana dituangkan dalam laporannya Nomor: 016.09.1.2.2.6.17.2.2.17, artinya KJPP Amin Nirwan Alfiantori & Rekan memiliki peran dan kepentingan serta dasar yang kuat bagi Penggugat yang dijadikan Penggugat sebagai acuan adanya perbedaan harga NILAI LIMIT dan harga NILAI PASAR dengan hasil penilaian Tergugat III sehingga seharusnya KJPP Amin Nirwan Alfiantori & Rekan juga ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo dikarenakan KJPP Amin Nirwan Alfiantori & Rekan adalah pihak yang menyebabkan terjadinya perbedaan nilai yang menimbulkan peristiwa hukum atau sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian, seharusnya secara hukum Penggugat dalam gugatannya juga harus menarik KJPP Amin Nirwan Alfiantori & Rekan sebagai pihak dalam gugatannya. Untuk itu, dengan tidak ditariknya KJPP Amin Nirwan Alfiantori & Rekan menjadi Pihak dalam perkara a quo, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (Plurium Litis Consortium) (Vide: Putusan MA RI No. 663k/Sip/1971 Jo. Putusan MA RI No. 1038k/Sip/1972), maka secara yuridis formal cukup berdasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili & memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat di tolak (Onzgr) atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI PASAL 1365 KUH PERDATA. Bahwa Penggugat dalam dalilnya gugatannya menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melanggar hak-hak dari Penggugat selaku pemilik barang jaminan untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang secara langsung juga telah melanggar hukum; Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mensyaratkan adanya Nilai Limit dalam setiap pelaksanaan lelang. Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual. Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab penjual yang ditetapkan berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksir oleh Penaksir. Penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya, sedangkan penaksir adalah pihak internal dari instansi Penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual; Bahwa dalam Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tersebut diatur bahwa hanya Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (Lelang Eksekusi hak tanggungan akibat cedera janji debitur) dengan Nilai Limit lebih besar dari Rp.1 Miliar yang harus ditetapkan oleh Penilai Independen, sedangkan Nilai Limit lelang dibawah nilai tersebut dapat ditetapkan oleh penaksir internal bank; Bahwa Tergugat III selaku Penilai Independen yang diminta oleh Tergugat I untuk melakukan penilaian terhadap barang jaminan milik Penggugat sudah sesuai dengan standar penilaian Indonesia (SPI 205, SPI Edisi VII-2018), dan dasar penilaian yang digunakan oleh Tergugat III pada penilaian untuk tujuan lelang adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Sedangkan Penjual (in

Halaman 40 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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)



casu: Tergugat I) dapat menentukan Nilai Pasar sebagai prioritas pertama (batas atas) dan Nilai Likuidasi sebagai alternatif terakhir (batas bawah) untuk menetapkan Nilai Limit;

Bahwa pada praktiknya, bank (in casu: Tergugat I) juga mengikuti prosedur penetapan nilai yang serupa. Dari nilai Hak Tanggungan, Harga Pasar, dan Nilai Likuidasi. Pertama-tama untuk Nilai Limit dipilih harga yang tertinggi, jika tidak laku maka Nilai Limit akan diturunkan dipenawaran kedua. Jika masih belum laku juga, akan terus diturunkan sampai menyentuh Nilai Likuidasi. Maka lelang yang dilaksanakan dengan Nilai Limit dibawah harga pasaran diperbolehkan dan sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, selama masih dalam batas yang wajar dikarenakan penawaran menjadi terbatas dan harga objek menjadi relatif rendah dari harga pasar.

Bahwa atas penjelasan di atas, maka tidak ada perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena semua perbuatan telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, justru sebaliknya perbuatan Penggugatlah sebagai debitur yang tidak beritikad baik dan telah melakukan wanprestasi atau cidera janji terhadap Tergugat I sehingga objek barang jaminan milik Penggugat menjadi wajar untuk dilelang.

Bahwa oleh karena cukup dasar alasan untuk menyatakan GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI PASAL 1365 KUH PERDATA, maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat harus dibatalkan demi hukum atau di tolak (Onzgr) atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat III tentang kebenarannya;
2. Bahwa terhadap Eksepsi Tergugat III dalam jawaban secara mutatis mutandis dapat diberlakukan pula dalam pokok perkara;
3. Bahwa Tergugat III (incasu: KJPP Muhammad Adlan dan Rekan) adalah sebuah perusahaan jasa yang bergerak dalam bidang Jasa Penilaian (Appraisal) sesuai dengan Akta Pendirian No.47 Tanggal 13 November 2007 oleh Notaris H. Rizul Sudarmadi, SH., Akta Perubahan No.25 Tanggal 5 September 2013 oleh Notaris H. Rizul Sudarmadi, SH., MKn, Akta Perubahan No.39 tanggal 9 Januari 2015 oleh Notaris H. Rizul Sudarmadi,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH., MKn, Akta Perubahan No.101 tanggal 18 Juni 2015 oleh Notaris H. Rizul Sudarmadi, SH., MKn, Akta Perubahan No.29 Tanggal 5 Oktober 2015 oleh Notaris H. Rizul Sudarmadi, SH., MKn, Akta Pendirian No.116 Tanggal 18 Desember 2015 oleh Notaris H. Rizul Sudarmadi, SH., MKn, Akta Pendirian No.67 Tanggal 11 April 2016 oleh Notaris H. Rizul Sudarmadi, SH., MKn, Akta Pendirian No.39 Tanggal 22 Juli 2016 oleh Notaris H. Rizul Sudarmadi, SH., MKn, Akta Pendirian No.31 Tanggal 6 November 2017 oleh Notaris Ryan Bayu Chandra, SH., MKn dan Akta Perubahan No.89 Tanggal 22 April 2019 oleh Notaris Suprihatwono, SH., MKn;

4. Bahwa Tergugat III juga telah memiliki izin usaha sebagaimana tertuang dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 831/KM.1/2008 tentang Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik Muhammad Adlan & Rekan dengan Nomor Izin: 2.08.0005 yang ditetapkan di Jakarta Tanggal 10 Desember 2008;
5. Bahwa Tergugat III memiliki SDM (Sumber Daya Manusia) yang terdiri dari berbagai multi disiplin ilmu yang memiliki kompetensi yang tinggi, profesional dan independen serta telah berpengalaman dalam bidang Penilaian dan Konsultasi dan bersertifikat. Untuk mempertahankan dan meningkatkan integritas, kualitas, kompetensi dan profesionalisme SDM, Tergugat III setiap periode senantiasa memberikan dan membekali SDM nya dengan pelatihan dan mengikuti seminar-seminar yang diadakan oleh lembaga/instansi terkait, disamping itu Tergugat III juga ditunjang pula oleh sejumlah tenaga administrasi, gedung kantor dan ketersediaan peralatan teknis serta operasional dan jaringan kerjasama dengan berbagai pihak dan perorangan atau kelembagaan.
6. Bahwa tentang dalil gugatan Penggugat angka 6 s/d 12 adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum dengan alasan sebagai berikut:
Bahwa Penggugat telah salah dan keliru dalam membandingkan antara NILAI LIMIT dengan NILAI PASAR, dikarenakan NILAI LIMIT dan NILAI PASAR mempunyai makna dan defenisi yang berbeda sehingga menjadi tidak logis untuk dijadikan bahan perbandingan diantara keduanya;
Bahwa Tergugat III dalam melakukan penilaian sudah sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI 205, SPI Edisi VII-2018) dan dasar penilaian yang digunakan oleh Tergugat III pada penilaian untuk tujuan lelang adalah NILAI PASAR dan NILAI LIKUIDASI. Sedangkan Penjual (in casu: Tergugat I) dapat menentukan NILAI PASAR sebagai prioritas pertama (batas atas) dan NILAI LIKUIDASI sebagai alternatif terakhir (batas bawah) untuk menetapkan NILAI LIMIT. Menurut SPI Edisi VII-2018, SPI 101 butir 3.1 NILAI PASAR didefenisikan sebagai "estimasi sejumlah uang

Halaman 42 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi yang bebas ikatan yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan”, sedangkan NILAI LIKUIDASI adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi NILAI PASAR;

Bahwa selanjutnya dari penjelasan tersebut di atas apabila dikaitkan dengan dalil Penggugat yang membandingkan antara NILAI PASAR hasil penilaian Tergugat III dengan NILAI PASAR hasil penilaian KJPP Amin Nirwan Alfiantori & Rekan adalah suatu hal yang wajar apabila ditemukan perbedaan hasil apalagi penilaian diantara keduanya dilakukan pada tahun yang berbeda, yaitu hasil penilaian yang dilakukan oleh Tergugat III dilakukan pada tahun 2019 sedangkan hasil penilaian KJPP Amin Nirwan Alfiantori & Rekan dilakukan pada tahun 2017;

7. Bahwa terkait dalil gugatan Penggugat tentang perbuatan Tergugat III yang melakukan penilaian terhadap barang jaminan milik Penggugat dianggap dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak tepat dan tidak beralasan hukum;
Bahwa Terhadap Perbuatan Melawan Hukum, harus dapat terpenuhi beberapa unsur yang terkandung dalam Pasal 1365 KUHPdt yang berbunyi sebagai berikut :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”

Bahwa unsur-unsur yang terkandung dalam pasal tersebut meliputi : I. Adanya Perbuatan Hukum, II. Adanya bentuk pelanggaran hukum, III. Adanya kerugian;

Bahwa Tergugat III selaku Penilai Independen yang diminta oleh Tergugat I untuk melakukan penilaian sudah sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI 205, SPI Edisi VII-2018) dan dasar penilaian yang digunakan oleh Tergugat III pada penilaian untuk tujuan lelang adalah NILAI PASAR dan NILAI LIKUIDASI. Sedangkan Penjual (in casu: Tergugat I) dapat menentukan NILAI PASAR sebagai prioritas pertama (batas atas) dan NILAI LIKUIDASI sebagai alternatif terakhir (batas bawah) untuk menetapkan NILAI LIMIT sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat III



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan perbuatan hukum yang tidak melanggar hukum dan tidak merugikan pihak manapun.

Bahwa dikarenakan dalil gugatan Para Penggugat di atas tidaklah berdasarkan hukum, maka sudah sepantasnyalah Majelis Hakim untuk menolaknya.

Berdasarkan segala uraian di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili & memutus perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat di tolak (Onzgr) atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklard).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima jawaban Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat di tolak (Onzgr) atau menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklard).

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diputus dengan putusan yang baik dan benar menurut hukum (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat III mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat Salah Alamat (Error in Persona). Karena Turut Tergugat tidak ada kaitannya dengan gugatan ini karena gugatan yang diajukan oleh penggugat ini adalah gugatan wanprestasi dan ganti rugi antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat 1 I, dan Tergugat III;

ALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat mohon hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi di masukkan sebagai bagian dari pokok perkara ;
2. Bahwa segala Proses yang berkaitan dengan Peralihan hak, Balik nama dan Perbuatan Hukum Lainnya dilakukan sesuai dengan Peraturan Perundang undangan yang berlaku yaitu Undang-undang No. 5 Tahun

Halaman 44 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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

1960 tentang Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia maupun Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 3 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan hal ini bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas dengan ini mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan akarnya sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan.

Dan atau majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 19 November 2019;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 26 November 2019 selengkapnya masing-masing terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Perjanjian membuka kredit Nomor 6 tanggal 5 Maret 2014 fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda (P-1);
2. Fotokopi Surat nomor B.4583-KC/ADK/08/2019 tanggal 2 Agustus 2019 perihal pemberitahuan Lelang, fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda.(P-2);
3. Fotokopi Surat nomor B.3911-IV/KC/ADK/07/2019 tanggal 4 Juli 2019 perihal pemberitahuan pelaksanaan Lelang dan pengosongan Agunan fotokopi dari fotokopi, untuk selanjutnya diberi tanda (P-3);
4. Fotokopi SHM nomor 332 tanggal 11 Juni 2001 luas 203 M2 atas nama Yovita fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda (P-4);
5. Fotokopi SHM nomor 333 tanggal 11 Juni 2001 luas 203 M2 atas nama Yovita fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda.(P-5);
6. Fotokopi SHM nomor 2227 tanggal 16 April 2003 luas 213 M2 atas nama Oh Tji Jong/ Ir Febry Alfian fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda ..(P-6);

Halaman 45 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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

7. Fotokopi SHM nomor 12734 tanggal 11 Nopember 2010 luas 13070 M2 atas nama Yovita fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda.(P-7);
8. Fotokopi SHM nomor 3459 tanggal 8 Juni 1983 luas 4.939 M2 atas nama Yovita fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda.(P-8);
9. Fotokopi SHM nomor 3460 tanggal 8 Juni 1983 luas 6,148 M2 atas nama Yovita fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda ..(P-9);
10. Fotokopi laporan Penilaian KJPP Amin Nirwan Alfiantori & Rekan Nomor 016.09.1.2.2.6.17.2.2.17 fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda.(P-10);

Bukti-bukti surat tersebut di atas telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, bukti surat P-1 sampai dengan P-10 tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian membuka Kredit No.6 tanggal 5 Maret 2014 yang dibuat oleh Yandes Effriady,SH Notaris di Palembang fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda (T.1-1);
2. Fotokopi Addendum Perjanjian membuka Kredit No.59 tanggal 18 Juli 2014 yang dibuat oleh Yandes Effriady,SH Notaris di Palembang fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda.(T.1-2);
3. Fotokopi Addendum Perjanjian membuka Kredit No.4 tanggal 5 Mei 2015 yang dibuat oleh Yandes Effriady,SH Notaris di Palembang fotokopi dari asli , untuk selanjutnya diberi tanda (T.1-3);
4. Fotokopi Addendum Perjanjian membuka Kredit No.54 tanggal 22 Maret 2016 yang dibuat oleh Yandes Effriady,SH Notaris di Palembang fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda (T.1-4);
5. Fotokopi Restrukturisasi Perjanjian membuka Kredit No.93 tanggal 22 Maret 2016 yang dibuat oleh Yandes Effriady,SH Notaris di Palembang fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda.(T.1-5);
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2227/3 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-6);
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 332/Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni (Dh Ilir Timur II) Palembang Sumatera Selatan fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda.(T.1-7);

Halaman 46 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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

8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 333/Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni (Dh Ilir Timur II) Palembang Sumatera Selatan fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda.(T.1-8);
9. Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas satua Rumah Susun Nomor 413/GF/B.1.12 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Palembang Sumatera Selatan Fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-9);
- 10 Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4973/Kelurahan Kembangkan Selatan Kecamatan Kembangkan Selatan Jakarta Barat Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Barat fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda. (T.1-10);
- 11 Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3459/Desa Talang Kelapa Kecamatan Talang kelapa Musi Banyuasin Sumatera Selatan Fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-11);
- 12 Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3460/Desa Talang Kelapa Kecamatan Kecamatan Talang Kelapan Musi Banyuasin Sumatera Sealatan fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda.(T.1-12);
- 13 Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12734/Keluarahan Talang Kelapa Alang-Alang Lebar Palembang Sumatera Selatan fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-13);
- 14 Fotokopi Kwitansi pembelian tanggal 25 Maret 2010 Nomor 03519 yang dibuat dan dikeluarkan oleh PT Bukaka Teknik Utama perihal pembelian 1 (satu) unit peralatan AMP 1000-FA Full Automatic tahun 2008 yang dilengkapi dengan Kettle berkapasitas 20.000 liter, genset perkins kapasitas 250 KVA Wet Cyclone WC-800 atas nama PT Surya Prima Abadi fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda.(T.1-14);
- 15 Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2147/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 231/2014 tanggal 14 Maret yang dibuat oleh Yandes Effiady,SH PPAT di Palembang, fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-15);
- 16 Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2226/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 232/2014 tanggal 14 Maret yang dibuat oleh Yandes Effiady,SH PPAT di Palembang, fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-16);

Halaman 47 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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

- 17 Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2164/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 233/2014 tanggal 14 Maret yang dibuat oleh Yandes Effiady,SH PPAT di Palembang, fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-17);
- 18 Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4498/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 231/2014 tanggal 5 Mei yang dibuat oleh Paulus Widodo Sugeng Haryono,SH PPAT di Jakarta Barat, fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-18);
- 19 Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2003/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 234/2014 tanggal 14 Maret yang dibuat oleh Yandes Effiady,SH PPAT di Palembang, fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-19);
- 20 Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5055/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 786/2014 tanggal 14 Maret yang dibuat oleh Yandes Effiady,SH PPAT di Palembang, fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-20);
- 21 Fotokopi Sertifikat fidusia nomor W.00077924.AH.05.01/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran Jaminan Fidusia Kantor Wilayah Sumatera Selatan fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-21)
- 22 Fotokopi Surat Kantor Cabang Palembang A Rivai Nomor B.4979/KC-IV/ADK/07/2018 tanggal 6 Juli 2018 perihal Surat Peringatan 1 (satu) fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-22)
- 23 Fotokopi Surat Kantor Wilayah Palembang Nomor B.607/KW-IV/ADK/10/2018 tanggal 25 Oktober 2018 perihal Surat Peringatan II (dua) fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-23)
- 24 Fotokopi Surat Kantor Wilayah Palembang Nomor B.17/KW-IV/ADK/01/2019 tanggal 5 Januari 2019 perihal Surat Peringatan III (tiga) fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-24)
- 25 Fotokopi Surat Kantor Cabang BRI Palembang A Rivai Nomor R.2915 -IV/ KC/ADK/05/2019 tanggal 13 Mei 2019 tentang permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan PT Surya Prima Abadi fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-25)

Halaman 48 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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

- 26 Fotokopi KPKLN Palembang Nomor S-1069/WKN.4/KNL.02/2019 tanggal 18 Juni 2019 perihal penetapan jadwal lelang fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-26)
- 27 Fotokopi Surat Kantor Cabang BRI Palembang A Rivai Nomor B.3911-IV/KC/ADK/07/2019 tanggal 4 Juli 2019 fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-27)
- 28 Fotokopi Pengumuman Lelang I melalui selebaran Nomor B.3986/KC-IV/KC/ADK/07/2019 tanggal 18 Juli 2019 fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-28)
- 29 Fotokopi Pengumuman Lelang II melalui harian Trimbun Sumsel fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-29)
- 30 Fotokopi Surat Kantor Cabang BRI Palembang A Rivai Nomor R.3673-IV/KC/ADK/06/2019 tanggal 25 Juni 2019 tentang permohonan lelang Parate Eksekusi Piutang Macet An PT Surya Prima Abadi kepada KPKNL Jakarta II fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-30)
- 31 Fotokopi Surat KPKNL Jakarta II No. S.1775/WKN.7/KNL.02/2019 tanggal 2 Juli 2019 perihal penetapan hari dan tanggal pelaksanaan Lelang surat tersebut menyebutkan bahwa pelaksanaan Lelang pada hari Kamis 22 Agustus 2019 fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-31)
- 32 Fotokopi Surat Kanca Palembang A.Rivai Nomor B.4583KC.IV/ADK/08/2019 tanggal 2 Agustus 2019 fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-32)
- 33 Fotokopi surat Pengumuman Lelang I melalui selebaran Kantor Cabang BRI Palembang A.Rivai fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda (T.1-33)
- 34 Fotokopi surat selanjutnya dikeluarkan Pengumuman Lelang II melalui koran fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-34)
- 35 Fotokopi surat Penilaian KJPP Muhammad Adlan dan Rekan No.00058/2.0005-00/PI/07/0491/1/III/2019 tanggal 28 Maret 2019 fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.1-35)

Bukti-bukti surat tersebut di atas telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, kecuali bukti surat T.1-22, T.1-24, T.1-26, T.1-27, T.1-28, T.1-29, T.1-30, T.1-31, T.1-33 dan T.1 34 tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

Halaman 49 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Risalah Lelang No.632/142019 tanggal 6 Agustus 2019 fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda (T.II-1);
2. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No.R.2915-IV/KC/ADK/05/2019 tanggal 13 Mei 2019 fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda.(T.II-2);
3. Fotokopi Surat pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 754/2019 tanggal 6 Agustus 2019 atas HM No.2227/ 3 Ilir fotokopi dari dari fotokopi , untuk selanjutnya diberi tanda (T.II-3a);
Fotokopi Surat pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 755/2019 tanggal 6 Agustus 2019 atas HM No.332/ Bukit Sangkal fotokopi dari dari fotokopi , untuk selanjutnya diberi tanda (T.II-3b);
Fotokopi Surat pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 756/2019 tanggal 6 Agustus 2019 atas HM No.333/ Bukit Sangkal fotokopi dari dari fotokopi , untuk selanjutnya diberi tanda (T.II-3c);
Fotokopi Surat pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 757/2019 tanggal 6 Agustus 2019 atas HM No.3460/ Talang Kelapa fotokopi dari dari fotokopi , untuk selanjutnya diberi tanda (T.II-3d);
Fotokopi Surat pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 758/2019 tanggal 6 Agustus 2019 atas HM No.12734/ Talang Kelapa fotokopi dari dari fotokopi , untuk selanjutnya diberi tanda (T.II-3e);
Fotokopi Surat pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 759/2019 tanggal 6 Agustus 2019 atas HM No.413/ GF/BI.12/ 8 Ilir fotokopi dari dari fotokopi , untuk selanjutnya diberi tanda (T.II-3f);
Fotokopi Surat pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 783/2019 tanggal 6 Agustus 2019 atas HM No.3459/ Talang Kelapa fotokopi dari dari fotokopi , untuk selanjutnya diberi tanda (T.II-3g);
4. Fotokopi Surat Penetapan jadwal Lelang dari Kepala KPKNL Palembang in cacu Tergugat kepada Turut Tergugat Nomor S.1069/WKN.4/KNL.02/2019 tanggal 18 Juni 2019 hal Penetapan Lelang fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda (T.II-4);
5. Fotokopi Surat Peringatan I (pertama) dari Tergugat kepada Penggugat Nomor B.4979/KC-IV/ADK/07/2018 tanggal 6 Juli 2018 fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda.(T.II-5a);
Fotokopi Surat Peringatan II (kedua) dari Tergugat kepada Penggugat Nomor B.B607/KW-IV/ADK/10/2018 tanggal 26 Oktober 2018 fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda.(T.II-5b);

Halaman 50 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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

Fotokopi Surat Peringatan III (ketiga dari Tergugat kepada Penggugat Nomor B.17/KW-IV/ADK/10/2018 tanggal 15 Januari 2019 fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda.(T.II-5c);

6. Fotokopi Penetapan nilai limit Lelang Eksekusi hak Tanggungan an PT Surya Prima Abadi sesuai lampiran surat PT BRI (Persero) Tbk Cabang Palembang Nomor R.2915-IV/KC.ADK/05/2019 tanggal 13 Mei 2019 fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda .(T.II-6);

7. a.Fotokopi Pengumuman pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran Nomor B.3986/KC-IV/ADK/07/2019 fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda.(T.II-7a);

b.Fotokopi Pengumuman kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian Sumatera Ekspres hari Selasa tanggal 23 Juli 2019 fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda.(T.II-7b);

8. Fotokopi Surat pernyataan Pemimpin PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Palembang yang menyatakan bahwa PT Surya Prima Abadi telah benar-benar Wanprestasi kerana tidak mematuhi kewajiban kriditnya sebagaimana dalam perjanjian kridit fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda.(T.II-8);

9. Fotokopi Surat pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan pengosongan Agunan Nomor B.3911-IV/KC/ADK/07/2019 tanggal 4 Juli 2019 Fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.II-9);

10. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Ad-Informendum;

Bukti-bukti surat tersebut di atas telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, kecuali bukti surat T.II-3a sampai dengan T.II-3g, T.II-5a,T.II5b dan T.II-5c tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat III telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Perubahan Anggaran Dasar Firma Muhammad Adlan & Rekan Nomor 89 tanggal 22 April 2019 fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda (T.III-1);

2. Fotokopi Keputusan Menteri Keuangan Nomor 831/KM.1/2008 tentang Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik Muhammad Adlan & Rekan tanggal 10 Desember 2008 fotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda.(T.III-2);

Halaman 51 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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. Fotokopi Laporan Penilaian Properti untuk tujuan Lelang atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk tanggal 28 Maret 2019 fotokopi dari dari asli , untuk selanjutnya diberi tanda (T.III-3);
4. Fotokopi Surat Penawaran untuk melakukan Penilaian Ulang Anggunan Kredit Nomor B.12-KW.IV/RPK/01/2019 tanggal 14 Januari 2019 fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda (T.III-4);
5. Fotokopi Surat Keterangan ketua RT 032.RW.005 Kelurahan Talang Kelapa (Dusun Tanjung Duku) tanggal 20 Februrai 2019 fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda.(T.III-5);
6. Fotokopi Proposal Penawaran Biaya Jasa Penilaian Aset Nomor 023/SPP MARK/BRI-PLG/II/2019 tanggal 17 Januari 2019 fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda ..(T.III-6);
7. Fotokopi Surat Pernyataan T.I yang ditunjukkan kepada T.III Perihal Surat Pernyataan atas laporan Penilaian aset tertanggal 17 Januari 2019 fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda.(T.III-7);
8. Fotokopi Surat Penugasan Nomor 035/SP-MARK/BRI-PLG/II/2019 tanggal 20 Februari 2019 fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda.(T.II-8);
9. Fotokopi Buku KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia) & SPI (Standar Penilaian Indonesia) Edisi VII-2018 Fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda .(T.III-9);

Bukti-bukti surat tersebut di atas telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, kecuali bukti surat T.III-2 tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 332 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni (Dh Ilir Timur II) atas nama Yovita seluas 203 M2 fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda (TT-1);
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 333 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni (dh Ilir Timur II) atas nama DH TJI JONG/ Insinyur Febri Alfian seluas 213 M2 fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda. (TT-2);
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 2227 Kelurahan 3 Ilir Kecamatan Ilir Timur II) atas nama Yovita seluas 203 M2 fotokopi dari dari asli , untuk selanjutnya diberi tanda (TT-3);
4. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik atas satua Rumah Susun Nomor 413/GF/BI.12 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II atas nama Yovita seluas 13,8 M2 fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda (TT -4);

Halaman 52 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



5. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 12734 Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-Alang Lebar atas nama Yovita seluas 13,070 M2 fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda.(TT-5);
6. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 3459 Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Talang Kelapa atas nama Yovita seluas 4,939 M2 fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda ..(TT-6);
7. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 3460 Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Talang Kelapa atas nama Yovita seluas 6,148 M2 fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda.(TT-7);

Bukti-bukti surat tersebut di atas telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya;

Menimbang, bahwa setelah tidak ada lagi hal-hal lain yang akan diajukan, maka Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat masing-masing mengajukan Kesimpulan pada tanggal 15 Januari 2020 dan Kuasa Penggugat mengajukan kesimpulannya pada tanggal 20 Januari 2020;

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 sebagaimana terurai dalam gugatan Penggugat tersebut di atas;

I. Dalam Provisi

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi Penggugat yaitu membatalkan pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap barang jaminan Penggugat yang akan dilakukan pada hari Kamis tanggal 22 Agustus 2019, menurut Majelis sudah masuk pada materi perkara dan akan diputus bersamaan dengan pokok perkara, maka dengan alasan tersebut maka tuntutan Provisi Penggugat tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

II. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban, didalam jawabannya tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan

Halaman 53 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)
2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Eksepsi Tergugat II

1. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)
2. Gugatan *Error In Persona*

Eksepsi Tergugat III

1. Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*)
2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)
3. Gugatan Penggugat tidak memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata

Eksepsi Turut Tergugat

1. Gugatan Penggugat *Error In Persona*

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat telah mengajukan sangkalannya yang termuat dalam Replik Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat di atas sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama terhadap Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, ternyata ada beberapa yang sama, sehingga terhadap eksepsi yang sama akan dipertimbangkan secara bersamaan, hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi pengulangan dalam mempertimbangkan hal yang sama;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta hukum yang berasal dari jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II dan Turut Tergugat dapat dikwalifikasikan menjadi 4(empat) eksepsi, yakni:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)
2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)
3. Gugatan *Error In Persona*
4. Gugatan Penggugat tidak memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi diatas secara satu persatu seperti dibawah ini:

- Ad.1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I mendalilkan bahwa di dalam gugatan penggugat tidak menyertakan KPKNL Jakarta II dan pemilik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agunan atas nama Yovita dan Oh Tji Jong/Ir.Febry Alfian, sedangkan Penggugat menuntut ditetapkan bahwa lelang tertanggal 22 Agustus 2019 sebagaimana Surat Tergugat I Nomor : B. 4583-KC/ADK/08/2019 tanggal 2 Agustus 2019 adalah cacat hukum atau tidak sah serta batal demi hukum, dimana pelaksana lelang tersebut adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II dan pemilik agunan yang dilelang adalah Yovita dan Oh Tji Jong/Ir.Febry Alfian;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat III menyatakan bahwa Penggugat dalam gugatannya menemukan perbedaan harga antara nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I sebagai hasil penilaian Tergugat III dengan harga nilai pasar. perbedaan tersebut terjadi dikarenakan Penggugat membandingkan nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I sebagai hasil penilaian Tergugat III dengan harga nilai pasar yang dilakukan oleh KJPP Amin Nirwan Alfiantori & Rekan sebagaimana dituangkan dalam laporannya Nomor: 016.09.1.2.2.6.17.2.2.17, sehingga seharusnya KJPP Amin Nirwan Alfiantori & Rekan juga ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa dalam repliknya membantah eksepsi Tergugat I, penggugat menyatakan bahwa dalam Surat Nomor: B.4583-KC/ADK/08/2019 tanggal 02 Agustus 2019, secara jelas dan terang tertulis bahwa "PT Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) TBK Kantor Cabang Palembang Sriwijaya melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang akan melaksanakan lelang hak tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasar bukti surat T.1-32 tentang Surat Kantor Cabang Palembang A Rivai Nomor B.4583-KC.IV/ADK/08/2019 tanggal 2 Agustus 2019, menyatakan bahwa Tergugat I melalui Tergugat II akan melakukan lelang atas jaminan milik Penggugat, dimana akan dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II. Sehingga pelaksanaan lelang tetap dilakukan oleh Tergugat II sedangkan KPKNL Jakarta II hanya sebagai tempat dilaksanakan lelang tersebut. Berdasarkan hal tersebut maka KPKNL Jakarta II bukan merupakan pihak yang berkepentingan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, penilaian yang dilakukan oleh KJPP Amin Nirwan Alfiantori & Rekan hanya digunakan sebagai dasar oleh Penggugat menyatakan adanya perbedaan nilai limit dengan penilaian yang dilakukan oleh Tergugat III. Sehingga KJPP Amin Nirwan Alfiantori & Rekan tidak memiliki kepentingan atau hak yang dilanggar dalam perkara a quo. Selain dari pada itu, Penggugat juga telah menghadirkan saksi Henricus Judi Ariyanto

Halaman 55 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang merupakan konsultan pada KJPP Amin Nirwan Alfiantori & Rekan untuk memberikan keterangan di muka persidangan. Sehingga berdasarkan hal tersebut maka KJPP Amin Nirwan Alfiantori & Rekan tidak ada kewajiban untuk dijadikan sebagai pihak di dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi gugatan penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) harus ditolak;

Ad.2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscur Libel*)

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat I menyatakan bahwa dalam gugatan Penggugat, pengugat meminta barang jaminan yang terdiri sertifikat hak milik atas nama Yovita dan Oh Tji Jong/IR.Febry Alfian yang di agunkan di pihak Tergugat I menjadi hak milik Penggugat yang sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum. Namun tidak terdapat posita yang mendukung petitum tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat II menyatakan Bahwa baik dalam Posita maupun Petitum Gugatan Penggugat, Penggugat tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II. Penggugat hanya mendalilkan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas objek sengketa, sehingga lelang yang akan dilakukan melanggar hukum yang berlaku dan sarat dengan itikat buruk karenanya adalah wajar jika perbuatan Tergugat II dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam jawaban nya, Tergugat III mendalilkan Bahwa Surat Gugatan Penggugat adalah tidak jelas atau kabur (*Obscur Libel*), karena selain gugatan tidak memuat secara rinci dan jelas mengenai dasar hukum dalil (*rechts grond*) diajukannya Gugatan, gugatan a quo juga tidak jelas objek sengketa nya serta saling bertentangan antara posita dan petitumnya;

Menimbang, bahwa tanggapan Penggugat terhadap jawaban para Penggugat dalam repliknya, pada pokoknya menyatakan bahwa substansi gugatan dari Penggugat adalah penilaian objek jaminan yang memunculkan nilai limit yang mempunyai selisih sangat besar di dibandingkan dengan nilai pasar. Sehingga tidak terdapat keterkaitannya dengan Sertifikat Hak Milik atas nama Yovita;

Menimbang, bahwa majelis hakim mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut, bahwa berdasarkan pendapat Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, meyakini bahwa "*fundamentum petendi dianggap lengkap memenuhi syarat, memuat dua unsur*:"

Halaman 56 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



1. *Dasar hukum*
2. *Dasar fakta*

Dalam posita/fundamentum petendi dari Penggugat, Penggugat telah menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan di sekitar hubungan hukum antara Penggugat dengan materi perkara, dimana Penggugat mendalilkan adanya objek jaminan yang akan dilelang oleh Tergugat I sehingga dilakukan penilaian oleh Tergugat III yang memunculkan nilai limit yang menurut Penggugat tidak sesuai dengan nilai pasar. Sehingga disini Penggugat merasa terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat. Sehingga menurut majelis hakim posita dan petitum yang tercantum dalam gugatan Penggugat telah memenuhi syarat. Maka dari pada itu Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) harus ditolak;

Ad.3. Gugatan *Error In Persona*

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat II menyatakan Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat II, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat ketentuannya telah dipenuhi, maka Tergugat II tidak boleh menolaknya Hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Turut Tergugat, Turut Tergugat menyatakan bahwa Turut Tergugat tidak ada kaitannya dengan gugatan ini karena gugatan yang diajukan oleh penggugat ini adalah gugatan wanprestasi dan ganti rugi antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;

Menimbang, dalam repliknya untuk menanggapi jawaban Para Tergugat, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II merupakan instansi yang akan melaksanakan lelang yang dimintakan oleh Tergugat I, oleh karena itu, Tergugat II merupakan pihak yang memiliki peranan substansial dalam pelaksanaan lelang yang dimintakan oleh Tergugat I. dengan demikian, patut kiranya jika Tergugat II dimasukkan sebagai pihak yang berperkara di dalam gugatan yang diajukan Penggugat. Selain itu Penggugat juga menyatakan bahwa Turut Tergugat memiliki peranan dalam hal administrator/pihak yang berwenang untuk melakukan balik nama atau perbuatan apapun yang berkaitan dengan bukti kepemilikan jaminan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam eksepsi tersebut mempertimbangkan, bahwa berdasarkan asas hukum acara perdata menyatakan bahwa hanya pihak penggugat saja yang paling berhak untuk



menentukan siapa-siapa saja orang yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam surat gugatannya. Sehingga tindakan Penggugat yang menarik Tergugat II dan Tururt Tergugat sebagai pihak dalam gugatannya karena Tergugat II dan Tururt Tergugat dianggap telah melanggar hak Penggugat atau mempunyai kepentingan dalam perkara a quo adalah perbuatan yang benar. Berdasarkan asas tersebut maka Majelis Hakim berpendapat, bahwa eksepsi gugatan *error in persona* harus ditolak;

Ad.4. Gugatan Penggugat tidak memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat III menyatakan bahwa tidak ada perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena semua perbuatan telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, justru sebaliknya perbuatan Penggugatlah sebagai debitur yang tidak beritikad baik dan telah melakukan wanprestasi atau cidera janji terhadap Tergugat I sehingga objek barang jaminan milik Penggugat menjadi wajar untuk dilelang;

Menimbang, bahwa dalam hal eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa eksepsi dari Tergugat III tersebut telah masuk kedalam inti pokok perkara sehingga bukan lagi masuk kedalam eksepsi yang hanya terbatas pada formalitas dari surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Gugatan Penggugat tidak memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata harus ditolak;

III. Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa, dalam surat gugatannya tersebut Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan :

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terjalin kerjasama, yakni kerjasama pemberian kredit dimana Penggugat selaku Pengambil Kredit/Debitur telah menerima/mendapat kredit dari Tergugat I selaku Pemberi Kredit/Kreditur dalam bentuk fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah) yang hal tersebut dituangkan dalam Akte Perjanjian Membuka Kredit Nomor : 6 Tanggal : 05 Maret 2014 ;
- Bahwa sebagai jaminan atas penerimaan kredit tersebut diatas, maka Penggugat telah menyerahkan barang jaminan kepada Tergugat I berupa :
 - o 2 (dua) bidang tanah dalam satu hamparan dengan total luas tanah 406 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Nomor : 332 Tanggal 11 Juni 2001, Surat Ukur Nomor : 39/Bukit Sangkal/2001, seluas 203 M2 dan SHM Nomor : 333 Tanggal 11 Juni



- 2001, Surat Ukur Nomor : 40/Bukit Sangkal/2001, seluas 203 M2, yang keduanya atas nama YOVITA, yang berlokasi di Jalan Kebun Sirih Dalam, Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.
- o 1 (satu) unit bangunan kios dengan luas bangunan 13,8 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 413/GF/B1.12 Tanggal 29 Mei 2006, Surat Ukur Nomor : 413/2006 Tanggal 12 Mei 2006, atas nama YOVITA, yang berlokasi di Jalan R. Soekamto, Komplek Kios PTC Mall, Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.
 - o 1 (satu) unit ruko dengan luas bangunan 156 M2 yang berdiri diatas tanah seluas 213 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Nomor : 2227 Tanggal 16 April 2003, Surat Ukur Nomor : 08/3 Ilir/2003 Tanggal 11 April 2003, seluas 213 M2, atas nama OH TJI JONG / IR. FEBRY ALFIAN, yang berlokasi di Jalan Letjend. Bambang Utoyo, Kelurahan 3 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.
 - o 3 (tiga) bidang tanah dalam satu hamparan dengan total luas tanah 24.157 M2 sebagaimana yang tertera dalam bukti kepemilikan SHM Nomor : 12734 Tanggal 11 Nopember 2010, Surat Ukur Nomor : 869/Talang Kelapa/2010 Tanggal 04 Nopember 2010, seluas 13.070 M2, dan SHM Nomor : 3459 Tanggal 08 Juni 1983, Surat Ukur Nomor : 411/1982 Tanggal 20 Maret 1982, seluas 4.939 M2, dan SHM Nomor : 3460 Tanggal 08 Juni 1983, Surat Ukur Nomor : 410/1982 Tanggal 20 Maret 1982, seluas 6.148 M2, yang kesemuanya atas nama YOVITA, yang berlokasi di Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar (dahulu Talang Kelapa), Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.
 - o 1 (satu) unit mesin Asphalt Mixer Plant (AMP) Bukaka 1000 FA sebagaimana yang tertera dalam bukti Invoice No. 10-03.02549, Jenis / Model BAMP 1000FA, Kapasitas 60 – 80 ton/jam, dibuat oleh China Pabrikan PT. Bukaka Teknik Tahun 2010, yang berlokasi di Jalan Lasiba Kasiba, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Sumatera Selatan.
- Bahwa kemudian oleh karena Tergugat I menganggap Penggugat telah melalaikan kewajibannya, maka Tergugat I akan melakukan pelelangan terhadap barang jaminan tersebut diatas melalui perantara Tergugat II,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang akan dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 22 Agustus 2019 yang hal ini disampaikan melalui Surat Tergugat I Nomor : B.4583-KC/ADK/08/2019

tanggal 02 Agustus 2019 Perihal Pemberitahuan Lelang ;

- Bahwa hasil penilaian terhadap barang jaminan milik Penggugat yang dinilai oleh Tergugat III dapat terlihat di dalam surat Tergugat I yang ditujukan kepada Penggugat yaitu Surat Nomor : B.3911-IV/KC/ADK/07/2019 Tanggal 04 Juli 2019 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Dan Pengosongan Agunan, dengan total keseluruhan NILAI LIMIT atas barang jaminan milik Penggugat sebagai hasil penilaian Tergugat III adalah hanya sebesar Rp. 23.473.000.000,- (dua puluh tiga milyar empat ratus tujuh puluh tiga juta rupiah).
- Bahwa terhadap barang jaminan milik Penggugat tersebut diatas, Penggugat juga pernah melakukan penilaian di tahun 2017 dengan meminta bantuan tim appraisal yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin Nirwan Alfiantori & Rekan, dan didapati hasil penilaian dengan total sebesar Rp. 55.841.900.000.
- Bahwa penetapan Nilai Limit yang demikian tersebut sangat merugikan Penggugat dan jauh dari asas-asas lelang yang berlaku terutama asas keadilan, serta bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat, karena Nilai Limit tersebut jauh berada di bawah harga pasar jaminan itu sendiri, sehingga layak dinilai sebagai harga yang TIDAK PATUT dan TIDAK WAJAR, serta merupakan penilaian yang cacat hukum atau tidak sah serta batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya Tergugat I membantah dalil Penggugat tersebut dengan menyatakan :

- Bahwa Penggugat tidak memenuhi pembayaran angsuran pinjamannya kepada Tergugat I, maka Tergugat I memberikan surat peringatan yang berisi kewajiban yang harus diselesaikan oleh Penggugat sebanyak 3 kali;
- Bahwa oleh karena itu Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan melaksanakan haknya sesuai melakukan proses parate eksekusi melalui Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Palembang dan Jakarta;
- Bahwa Terdapat kewajiban dari Penjual dalam hal ini Tergugat I apabila nilai agunan yang akan dilelang senilai 1 Milyar atau lebih maka harus menggunakan penilai dari Jasa penilai. Berdasarkan hal tersebut Tergugat I menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muhammad Adlan dan Rekan untuk melakukan penilaian. Bahwa Kantor Jasa Penilai

Halaman 60 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut merupakan Ahli dalam melakukan penilaian sesuai dengan profesi yang dijalankan dan mempunyai metode penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan. Sehingga tidak dapat begitu saja dibatalkan oleh pihak manapun;

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya Tergugat II membantah dalil Penggugat tersebut dengan menyatakan :

- Bahwa Tindakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Sengketa A Quo Adalah sah dan Telah Sesuai Dengan ketentuan Yang Berlaku dan Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum:
 - o Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut adalah berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016;
 - o Bahwa sebelum memutuskan untuk dilakukannya Lelang atas objek perkara a quo yang dijamin oleh Penggugat, Tergugat I sudah terlebih dahulu mengeluarkan Surat Peringatan;
 - o Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa a quo pada tanggal 06 Agustus 2019 adalah merupakan lelang berdasarkan permintaan dari Sdr. Bambang Widhiasmoro Pemimpin Cabang PT, Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Palembang, sesuai dengan Surat Permohonan Lelang No. R 2915 V/KC ADK/05/2019 tanggal 13 Mei 2019;
 - o Bahwa menindaklanjuti Permohonan Lelang tersebut, maka Tergugat menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat No S-1069/WKN.4/KNL.02/2018 tanggal 18 Juni 2018;

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya Tergugat III membantah dalil Penggugat tersebut dengan menyatakan :

- Bahwa Penggugat telah salah dan keliru dalam membandingkan antara NILAI LIMIT dengan NILAI PASAR, dikarenakan NILAI LIMIT dan NILAI PASAR mempunyai makna dan defenisi yang berbeda sehingga menjadi tidak logis untuk dijadikan bahan perbandingan diantara keduanya;
- Bahwa Tergugat III selaku Penilai Independen yang diminta oleh Tergugat I untuk melakukan penilaian sudah sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI 205, SPI Edisi VII-2018) dan dasar penilaian yang digunakan oleh Tergugat III pada penilaian untuk tujuan lelang adalah NILAI PASAR dan NILAI LIKUIDASI. Sedangkan Penjual (in casu: Tergugat I) dapat menentukan NILAI PASAR sebagai prioritas pertama (batas atas) dan NILAI LIKUIDASI sebagai alternatif terakhir (batas

Halaman 61 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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

bawah) untuk menetapkan NILAI LIMIT sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat III merupakan perbuatan hukum yang tidak melanggar hukum dan tidak merugikan pihak manapun;

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya Turut Tergugat membantah dalil Penggugat tersebut dengan menyatakan bahwa segala Proses yang berkaitan dengan Peralihan hak, Balik nama dan Perbuatan Hukum Lainnya dilakukan sesuai dengan Peraturan Perundang undangan yang berlaku yaitu Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia maupun Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 3 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan hal ini bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa, oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dan Turut Tergugat maka Penggugat harus membuktikan gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya tersebut pihak Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti tertanda P. 1 sampai dengan P.10 dan 1 (satu) orang saksi. Sedangkan untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat tertanda T.I.1 sampai dengan T.1.35, sedangkan Tergugat II telah mengajukan bukti surat tertanda T.II.1 sampai dengan T.II.10, sedangkan Tergugat III telah mengajukan bukti surat tertanda T.III.1 sampai dengan T.III.9, sedangkan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat tertanda TT.1 sampai dengan TT.7;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai penetapan nilai limit yang dilakukan terhadap jaminan milik Penggugat adalah penilaian yang tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim mempertimbangkan, bahwa berdasarkan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa penjual menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh penaksir. Sedangkan di dalam Pasal 45 huruf b PMK No.27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fidusia, dan lelang eksekusi harta pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) harus berdasarkan hasil penilaian dari penilai. Definisi Penilai sendiri merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;

Halaman 62 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa lelang objek jaminan Penggugat merupakan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT diatas Rp. 1.000.000.000 maka penilaian limit tersebut dilakukan oleh penilai yaitu Tergugat III. Bahwa berdasarkan bukti surat tertanda T.I.35 yaitu surat Penilaian KJPP Muhammad Adlan dan Rekan No. 00058/2.0005-00/PI/07/0491/1/III/2019 tertanggal 28 Maret 2019 dengan total hasil penilaian sebagai berikut:

- Nilai Pasar sebesar Rp 33.779.000.000,00 (tiga puluh tiga miliar tujuh ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah)
- Nilai Likuidasi sebesar Rp 26.595.000.000,00 (dua puluh enam miliar lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah)

Dengan rincian per aset sebagai berikut:

- Bangunan Rumah Tinggal, SHM no 04973 dengan nilai pasar sebesar Rp 10.286.346.000,00 dan nilai likuidasi sebesar Rp. 8.229.000.000,00;
- Tanah SHM No. 0332 & 0333 dengan nilai pasar sebesar Rp 855.000.000,00 dan nilai likuidasi sebesar Rp. 489.000.000,00;
- Tapak SHMSRS No. 413/GF/B1.12 dengan nilai pasar sebesar Rp 1.187.000.000,00 dan nilai likuidasi sebesar Rp. 977.000.000,00;
- Bangunan Ruko, tanah SHM No 2227 dengan nilai pasar sebesar Rp. 1.750.000.000,00 dan nilai likuidasi sebesar Rp. 1.429.000.000,00;
- Tanah SHM No 12734 & 3459 & 3460 dengan nilai pasar sebesar Rp 17.148.000.000,00 dan nilai likuidasi sebesar Rp 13.939.000.000,00
- Mesin asphalt mixing plant bukaka 1000 FA dengan nilai pasar sebesar Rp 2.553.000.000,00 dan nilai likuidasi sebesar Rp 1.532.000.000,00;

Menimbang, bahwa Penggugat merasa nilai limit yang digunakan oleh Tergugat I terlalu rendah dari nilai pasar sebagaimana penilaian yang dibuat oleh KJPP Amin Nirwan Alfiantori & Rekan No. 016.09.1.2.2.6.17.2.2.17 sebagaimana bukti surat tertanda P.10;

Menimbang, bahwa dalam lelang nilai pasar dapat digunakan sebagai batas atas sedangkan nilai likuidasi merupakan batas bawah yang digunakan sebagai nilai limit. Berdasarkan Pasal 49 PMK No.27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fiducia, dan lelang eksekusi harta pailit, nilai limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai likuidasi. Berdasarkan peraturan tersebut maka perbuatan Tergugat I yang menentukan nilai limit diatas nilai likuidasi bahkan menggunakan nilai pasar merupakan perbuatan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-

Halaman 63 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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)



undangan. Menimbang berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum no 4 Penggugat harus ditolak;

Menimbang, terhadap petitum ke 5 Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa dalam melakukan pelelangan objek jaminan Penggugat, Tergugat II menerima permohonan lelang dari Tergugat I sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 12 PMK No.27/PMK.06/2016 (vide T.I.25 dan T.I.30), dimana sebelum mengajukan permohonan tersebut, Tergugat I telah mengajukan surat peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 kali sebagaimana diuktikan dalam bukti surat T.I.22 sampai dengan T.I.24. Sebelum melaksanakan lelang Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang sebagaimana dibuktikan dalam bukti surat tertanda T.I.28, T.I.29, T.I.33 dan T.I.34, hal tersebut sesuai dengan Pasal 51 ayat (1) PMK No.27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan tahapan proses lelang sesuai peraturan perundang-undangan sehingga petitum no 5 Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa dikarenakan petitum no 4 dan 5 Penggugat dinyatakan ditolak serta Majelis Hakim melihat tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat maka petitum no 3, 6 dan 7 penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa dikarenakan semua tuntutan penggugat ditolak maka petitum no 1 Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena tuntutan Penggugat ditolak maka Penggugat dinyatakan di pihak yang kalah dan oleh karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan dan mengingat Pasal 865 KUH Perdata dan peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 64 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 650.000,00

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus, pada hari Rabu, tanggal 29 Januari 2020, oleh kami, Erma Suharti, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Yohannes Panji Prawoto, S.H., M.H dan Efrata Happy Tarigan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg tanggal 22 Agustus 2019 putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 3 Februari 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Barto, S.H., Panitera Pengganti, kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III tanpa di hadir Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat..

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Yohannes Panji Prawoto, S.H., M.H.

Erma Suharti, S.H., M.H.

Efrata Happy Tarigan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Barto, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya ATK.	Rp 50.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp 524.000,00
4. PNBP Relas	Rp 30.000,00
5. Materai	Rp 6.000,00
6. Redaksi	Rp 10.000,00
Jumlah	Rp 650.000,00
(enam ratus lima puluh ribu rupiah)	

Halaman 65 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN Plg

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)