



PUTUSAN

Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Sellyna Simanjuntak, tempat tanggal lahir Pulau Raja, 20 November 1972, agama Kristen, pekerjaan wiraswasta, dahulu bertempat tinggal di Bida Ayu Blok O No.150, RT/RW 002/012, Kelurahan Mangsang, Kecamatan Sungai Beduk Kota Batam, sekarang bertempat tinggal di Komplek Pertokoan Niaga Batu Aji Blok A No.03, Kelurahan Sungai Langkai, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BENYAMIN HASIBUAN, SH; HANS FERNANDO SIBARANI, SH**, Para Advokat yang berkantor di kantor **ADVOKAT BENYAMIN HASIBUAN, SH & PARTNER'S**, beralamat di Ruko Valley Park Blok B No. 15, Belian, Batam Kota Kepulauan Riau, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. PT Bank Index Selindo Cabang Batam**, beralamat di Jalan Raja Ali Haji Komplek Tanjung Pantun Blok R No.4 Batu Ampar-Batam, Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **YANDI NOVEMRIAN** dan kawan-kawan, masing-masing selaku karyawan PT. BANK INDEX SELINDO berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
- 2. Pemerintah RI cq Kementerian Keuangan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Batam**, beralamat di Jalan Engku Putri, Belian Batam Kota, Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Sumarsono** dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



Menteri Keuangan Republik Indonesia tanggal 28 Juni 2019, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

3. **Fifien Marsaulina Sitorus**, umur 43 tahun, karyawan swasta, bertempat tinggal di Taman Duta Mas Cluster VI Florida No.61 Rt/RW 005/002, Kelurahan Balai Permai, Kecamatan Batam Kota-Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hasoloan Siburian, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat yang berkantor di LAW FIRM HASOLOAN SIBURIAN & PARTNERS, beralamat di Buana Mas 2, Blok Platinum No.18 Batu Aji Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Badan Pertanahan Nasional Kota Batam, beralamat di JL. Jaksa Agung R. Soeprapto, Sungai Harapan, Sekupang-Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lita Noisen Ujung, S.SiT., M.H., dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Juni 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 19 Juni 2019 dalam Register Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. DALAM POSITA:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah seorang Ibu Rumah Tangga yang merupakan Pemilik dari Ruko (rumah toko) yang terletak di Komplek Pertokoan Niaga Batu Aji Blok A No.03 Batam, seluas 63 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4870/Sungai Langkai yang diterbitkan (dikeluarkan) oleh TURUT TERGUGAT.
2. Bahwa di tahun 2011, PENGGUGAT melakukan pembelian sebuah ruko yang terletak di Komplek Pertokoan Niaga Batu Aji Blok A No.03 Batam seharga Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Pihak Developer PT.MITRATAMA MEGAH PERKASA melalui TERGUGAT.

3. Bahwa pembelian ruko tersebut dilakukan PENGGUGAT dengan cara mencicil (angsuran/kredit), dengan melakukan pembayaran uang muka (DP) sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan sisanya Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) melalui fasilitas kredit yang diperoleh dari TERGUGAT dengan jangka waktu pembayaran selama 120 (seratus dua puluh) bulan atau 10 (sepuluh) tahun.

4. Bahwa setelah mendapatkan fasilitas pinjaman kredit tersebut PENGGUGAT selaku debitur yang baik tidak pernah lalai dalam melaksanakan kewajiban kredit setiap bulannya kepada TERGUGAT sebesar Rp 3.881.661 (tiga juta delapan ratus delapan puluh satu ribu enam ratus enam puluh satu rupiah) yang mana pembayaran pertama dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2012.

5. Bahwa seiring berjalannya waktu, selama kurun waktu 4 tahun 7 bulan dan telah melakukan 55 (lima puluh lima) kali pembayaran angsuran kredit kepada TERGUGAT, yang dimulai sejak tanggal 18 Agustus 2012 s/d 18 Februari 2017, PENGGUGAT mengalami permasalahan ekonomi yang disebabkan karena **PENGGUGAT mengalami peristiwa force majeure yaitu Penggugat mengalami sakit (di bagian kepala) akibat tertimpa/ kejatuhan jendela di bagian kepala ketika sedang berada di rumah dan harus mendapatkan perawatan yang intensif dari Dokter.**

6. Bahwa adapun sakit (di bagian kepala) yang dialami PENGGUGAT berawal sejak tahun 2015 karena adanya benturan/ tertimpa dari jendela yang terjatuh yang mengenai pada bagian kepala PENGGUGAT dan PENGGUGAT harus di CT-Scan, **namun walaupun masih dalam kondisi sakit karena adanya peristiwa force majeure tersebut dan harus menjalani perawatan dari Dokter PENGGUGAT masih berupaya untuk memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT hingga sampai tanggal 18 Februari 2017.**

7. Bahwa total pembayaran angsuran kredit yang telah dilakukan PENGGUGAT selama 4 tahun 7 bulan tersebut kepada TERGUGAT adalah sebesar **55 x Rp 3.881.661,-(tiga juta delapan ratus delapan puluh satu ribu enam ratus enam puluh satu rupiah)= Rp 213.491.355,- (dua ratus tiga belas juta empat ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus lima puluh lima rupiah).**

8. Bahwa sejak pembayaran angsuran kredit yang ke-55 tanggal 18 Februari 2017, PENGGUGAT mengalami kesulitan ekonomi untuk

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm

Disclaimer

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



melakukan pembayaran kredit bulan berikutnya kepada TERGUGAT, karena PENGGUGAT masih sering mengalami sakit kepala dan rutin melakukan check berkala ke Dokter.

9. Bahwa di tahun 2018, PENGGUGAT pernah diundang oleh pihak TERGUGAT untuk mencari solusi atas kesulitan pembayaran angsuran kredit yang dialami PENGGUGAT, oleh PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT agar kiranya untuk bisa sama-sama menjual ruko tersebut dengan harga yang sepantasnya, dimana kala itu PENGGUGAT menawarkan harga sebesar RP 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT jika hendak menjual ataupun melakukan lelang terhadap ruko milik PENGGUGAT. Namun solusi yang ditawarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah dengan melakukan pembayaran sekaligus atas sisa kredit yang dimiliki PENGGUGAT, dan hal tersebut bagi PENGGUGAT adalah hal yang mustahil untuk dilakukan mengingat kondisi keuangan PENGGUGAT saat itu yang tidak stabil dan selain itu juga PENGGUGAT masih dihadapkan pada kenyataan harus bergelut mencari biaya perobatan yang sedang dijalani oleh PENGGUGAT.

10. Bahwa PENGGUGAT merasa mendapat perlakuan yang tidak adil dari TERGUGAT serta juga merasa tidak mendapatkan layanan informasi dan penjelasan yang baik dari TERGUGAT, **dimana PENGGUGAT tidak pernah diberitahukan kapan dan bagaimana proses penjualan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap ruko milik dari PENGGUGAT sehingga ruko milik dari PENGGUGAT bisa dilelang oleh TERGUGAT I dan beralih menjadi milik dari TERGUGAT II.**

11. Bahwa PENGGUGAT juga merasa keberatan atas dilakukannya penjualan lelang sepihak oleh TERGUGAT terhadap ruko milik dari PENGGUGAT, yang mana **TERGUGAT melakukan penjualan lelang atas ruko milik PENGGUGAT yang terlalu rendah atau jauh di bawah harga pasar ataupun jauh dibawah harga yang pernah ditawarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT.**

12. Bahwa PENGGUGAT merasa keberatan atas dilakukannya penjualan lelang sepihak oleh TERGUGAT terhadap ruko milik dari PENGGUGAT, yang mana pelaksanaan penjualan lelang tersebut dilaksanakan TERGUGAT **sebelum jatuh tempo berakhirnya masa perjanjian kredit antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT.**

13. Bahwa PENGGUGAT merasa keberatan atas dilakukannya penjualan lelang sepihak oleh TERGUGAT terhadap ruko milik dari PENGGUGAT, yang mana TERGUGAT dengan begitu gampangnya

Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



mengabaikan hak-hak PENGGUGAT begitu saja tanpa mempertimbangkan kewajiban-kewajiban yang sudah dilakukan PENGGUGAT selama ini yaitu melakukan pembayaran angsuran kredit selama 4 tahun 7 bulan (sebanyak 55 kali angsuran pembayaran) kepada TERGUGAT dengan nilai sebesar **Rp 213.491.355,-(dua ratus tiga belas juta empat ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus lima puluh lima rupiah).**

14. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang tidak mengindahkan alasan force majeure (sakit) yang dialami oleh PENGGUGAT dan kemudian melakukan penjualan lelang sepihak terhadap ruko milik PENGGUGAT yang terlau rendah dan jauh dibawah harga pasar adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT.

15. Bahwa akibat atas dilakukannya penjualan lelang sepihak ruko milik PENGGUGAT oleh TERGUGAT kepada TERGUGAT II melalui TERGUGAT I maka PENGGUGAT mengalami kerugian materiil sebesar **Rp 313.491.355,-(tiga ratus tiga belas juta empat ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus lima puluh lima rupiah)** yang merupakan akumulasi dari uang muka (DP) yang sudah dibayarkan Penggugat sebesar Rp 100.000.000,-(seratus juta rupiah) + jumlah angsuran kredit sebanyak 55 (lima puluh lima) kali yang sudah dibayarkan sebesar Rp 213.491.355,-(dua ratus tiga belas juta empat ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus lima puluh lima rupiah) dan juga kerugian immaterial yang timbul karena pelaksanaan lelang yang telah menjatuhkan harga diri dan nama baik PENGGUGAT. *(jika ditaksir/ dinilai dalam bentuk materi/ uang adalah sebesar **Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).***

16. Bahwa oleh karena gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah sangat berdasarkan hukum kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum TERGUGAT dan PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya-biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini secara tanggung renteng;

17. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT didasarkan atas bukti-bukti autentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh PARA TERGUGAT, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (verzet), banding atau kasasi dari Para Tergugat (uitvoerbaar bij voorraad);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut diatas, PENGGUGAT mohon dengan segala hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Batam melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

B. DALAM PETITUM

PRIMAIR;

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT **untuk seluruhnya;**
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT yang melakukan penjualan lelang sepihak ruko milik PENGGUGAT yang terletak di Komplek Pertokoan Niaga Batu Aji Blok A No.03 Batam, seluas 63 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4870/Sungai Langkai **tanpa mempertimbangkan alasan force majeure PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum.**
3. Menyatakan penjualan lelang sepihak ruko milik PENGGUGAT yang terletak di Komplek Pertokoan Niaga Batu Aji Blok A No.03 Batam, seluas 63 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4870/Sungai Langkai yang terlalu rendah dan jauh dibawah harga pasar adalah **Perbuatan Melawan Hukum.**
4. Menyatakan PENGGUGAT sebagai **Pemilik sah ruko** yang terletak di Komplek Pertokoan Niaga Batu Aji Blok A No.03 Batam, seluas 63 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4870/Sungai Langkai.
5. **Menyatakan sah** perjanjian fasilitas kredit No: 085/SPK/BIS-BTM/VII/2012 tertanggal 18 Juli 2012 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT atas nilai plafon Rp 250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) dan memerintahkan TERGUGAT untuk melaksanakan kembali perjanjian fasilitas kredit No: 085/SPK/BIS-BTM/VII/2012 tertanggal 18 Juli 2012 tersebut.
6. Memerintahkan TERGUGAT I untuk membatalkan risalah lelang atas ruko milik PENGGUGAT yang terletak di Komplek Pertokoan Niaga Batu Aji Blok A No.03 Batam, seluas 63 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4870/Sungai Langkai.
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil yang dialami PENGGUGAT sebesar **Rp 313.491.355,-(tiga ratus tiga belas juta empat ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus lima puluh lima**

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) dan membayar kerugian immaterial PENGGUGAT yang jika ditaksir/dinilai dalam bentuk materi/uang adalah sebesar **Rp 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah)**.

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (verzet), banding, dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) dari TERGUGAT dan PARA TERGUGAT;

9. Menghukum TERGUGAT dan PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR;

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Batam atau Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak Penggugat, Tergugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat masing-masing 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 Muhammad Chandra, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Batam, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Agustus 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 para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT tentang perbuatan melawan hukum tidak jelas, kabur, dan tidak sinkron antara Petitum dan Posita. Dalam dalil-dalil Posita tidak ada uraian atau dalil yang menyebutkan perbuatan mana dari TERGUGAT yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa seluruh dalil PENGGUGAT hanya memuat alasan-alasan PENGGUGAT untuk membenarkan dirinya sendiri karena tidak membayar kewajiban hutangnya kepada TERGUGAT.
3. Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa gugatan PENGGUGAT tidak jelas, tidak sinkron serta kabur sehingga dengan demikian gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT mohon agar semua dalil yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas dimasukkan/dipergunakan kembali dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam surat gugatannya.
3. Bahwa TERGUGAT telah memberikan pinjaman kredit kepada PENGGUGAT pada tanggal 18 Juli 2012 berdasarkan Akta No. 85 yang dibuat dihadapan Andreas Timothy, SH, M.Kn, Notaris di Batam.
4. Bahwa tidak benar dalil PENGGUGAT dalam Surat Gugatan pada angka 4, 5, 6, 7, 8, karena sejak bulan Juli 2013, PENGGUGAT sudah mulai menunggak pembayaran angsuran pinjamannya. Kemudian tunggakan PENGGUGAT juga terjadi pada:
 - Juli 2013, Agustus 2013, September 2013, Oktober 2013, Nopember 2013, Desember 2013;
 - Juli 2015, Agustus 2015, Januari 2016, Februari 2016;Meskipun PENGGUGAT menunggak kewajibannya, TERGUGAT tetap memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk menyelesaikan tunggakan hutangnya. Selain itu TERGUGAT juga berulang kali mengingatkan dan memberikan teguran/peringatan baik lisan maupun tertulis kepada PENGGUGAT. Namun kenyataannya PENGGUGAT tidak pernah menanggapi itikad baik dari TERGUGAT.
5. Bahwa dengan demikian menjadi jelas dan terbukti bahwa PENGGUGAT sudah sering melakukan WANPRESTASI/INGKAR JANJI atas kewajiban pembayaran hutangnya.
6. Bahwa mulai bulan Februari 2017 dan seterusnya, PENGGUGAT kembali menunggak kewajiban pembayarannya dan karena PENGGUGAT tidak ada realisasi untuk menyelesaikan tunggakannya, maka pada akhirnya pihak TERGUGAT kembali memberikan peringatan secara tertulis kepada PENGGUGAT, diantaranya:

Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm

Disclaimer

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



- a. Surat Peringatan Pertama Nomor 391/SPI/BIS-BTM/IV/2017 tanggal 13 April 2017
- b. Surat Peringatan Kedua Nomor 401/SPII/BIS-BTM/IV/2017 tanggal 20 April 2017
- c. Surat Peringatan Ketiga Nomor 599/SPIII/BIS-BTM/VI/2017 tanggal 20 Juni 2017
- d. Surat Teguran (ST-1) Nomor 635/ST.1-KRD/BIS-BTM/VII/2017 tanggal 14 Juli 2017

Namun meskipun sudah ada surat peringatan, pihak PENGGUGAT tetap tidak menyelesaikan seluruh tunggakan kewajibannya kepada pihak TERGUGAT, walaupun bulan Mei 2017 PENGGUGAT ada pembayaran, itupun hanya untuk membayar tunggakan bulan Februari 2017, sedang tunggakan bulan Maret 2017 sampai dengan seterusnya tidak pernah dibayar.

7. Bahwa berdasarkan uraian di atas, menjadi jelas bahwa PENGGUGAT memang tidak punya itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran hutangnya. Bahkan selama tahun 2018 TERGUGAT masih beritikad baik dengan memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT menyelesaikan kewajiban hutangnya, namun itikad baik ini pun tidak ada realisasinya. PENGGUGAT menikmati dan memanfaatkan barang jaminan PENGGUGAT tanpa pernah lagi membayar kewajiban hutangnya.

8. Bahwa tidak benar dalil PENGGUGAT dalam Surat Gugatan pada angka 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 karena:

1. Pihak TERGUGAT telah melakukan proses eksekusi lelang sesuai dengan ketentuan hukum dan ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang, yang antara lain menyatakan, apabila DEBITOR melakukan 3 (tiga) kali kelalaian tidak melakukan pembayaran angsuran pokok dan bunga Pinjaman uang, maka DEBITOR wajib membayar seluruh Pinjaman Uang kepada BANK secara seketika dan sekaligus lunas, tanpa pemberitahuan terlebih dahulu atau surat-surat lain semacam itu, serta pihak BANK berhak untuk melakukan penyelesaian atas Pinjaman uang dimaksud melalui jalur hukum dan atau cara lain yang dianggap baik oleh pihak BANK.
2. TERGUGAT telah memberikan Surat Peringatan I, II, III dan Surat Teguran (ST-1) dan Pemanggilan kepada Debitur untuk mendapatkan



solusi atas Surat Peringatan dan Surat Teguran tersebut diatas dan meskipun PENGGUGAT datang ke Bank Index pada tanggal 10 Agustus 2017 jam 15.05 tetapi PENGGUGAT tidak memberikan solusi untuk membayar angsuran berikut bunga dan denda yang ada pada TERGUGAT. Jadi tidak benar dalil PENGGUGAT di angka 9 Surat Gugatan yang menyatakan PENGGUGAT diundang oleh TERGUGAT karena yang benar adalah TERGUGAT memanggil PENGGUGAT karena PENGGUGAT tidak beritikad baik membayar semua tunggaknya.

3. Informasi atau pengumuman lelang selain diumumkan di surat kabar resmi, juga disampaikan TERGUGAT baik melalui PT POS Indonesia atau diserahkan secara langsung kepada PENGGUGAT. Untuk Pemberitahuan Lelang tanggal 02 Nopember 2017 dikirim melalui PT POS Indonesia, untuk tanggal 12 Desember 2017 dikirim melalui PT POS Indonesia dan diberikan TERGUGAT secara langsung kepada PENGGUGAT dan diterima oleh PENGGUGAT hari kamis tanggal 7 Desember 2017 dan untuk lelang tanggal 6 Agustus 2018 diterima langsung oleh PENGGUGAT tanggal 30 Juli 2018 akan tetapi PENGGUGAT tidak mau menandatangani tanda terima.

4. Bahwa penjualan lelang atas jaminan PENGGUGAT dilakukan oleh TERGUGAT I yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Batam pada tanggal 6 Agustus 2018.

5. Bahwa semua ketentuan lelang sebagaimana disyaratkan oleh TERGUGAT I (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Batam) telah dipenuhi, termasuk pula pengumuman di koran dan penyerahan asli sertipikat yang menjadi persyaratan lelang telah dipenuhi, sehingga dengan demikian pelelangan dapat dilakukan oleh TERGUGAT I (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Batam sesuai ketentuan yang berlaku.

9. Bahwa sakitnya PENGGUGAT bukan merupakan Force Majeure dan bukan alasan untuk tidak membayar hutangnya karena sebelum sakitpun PENGGUGAT juga sudah berkali-kali, menunggak kewajiban pembayarannya (sudah sejak tahun 2013).

Seandainya PENGGUGAT punya itikad baik, seharusnya sudah dari dulu paling tidak sejak tahun 2013, PENGGUGAT sudah diberi kesempatan untuk menjual sendiri jaminannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa sebagai pihak yang beritikad baik sudah sepatutnya dan sepiantasnya TERGUGAT harus dilindungi oleh hukum. Apalagi kredit yang diberikan TERGUGAT kepada PENGGUGAT berasal dari dana masyarakat dan harus dipertanggung jawabkan oleh TERGUGAT pada saat diaudit oleh OJK (Otoritas Jasa Keuangan)

Berdasarkan semua uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi TERGUGAT;
- Menyatakan eksepsi TERGUGAT adalah tepat dan beralasan hukum;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.

Jawaban Tergugat I:

DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi *Persona Standi In Judicio*

- Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat I harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat I di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru karena tidak dikaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam, yang merupakan instansi atasan dari Tergugat I.
- Bahwa KPKNL Batam bukanlah merupakan Badan Hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari

Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



Tergugat I adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau. Oleh karena itu, Tergugat I apabila dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum maka harus dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.

c. Bahwa kekeliruan tersebut tampak pada halaman 2 (dua) angka 2 (dua) dalam surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat didalam menyebutkan person Tergugat I pada surat gugatannya keliru yaitu dalam penyebutan Kantor Wilayah DJKN Kepulauan Riau bahwa yang seharusnya adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau selaku (instansi) atasan Tergugat I.

d. Bahwa penyebutan tersebut di atas adalah keliru dan tidak tepat karena KPKNL Batam bukanlah merupakan suatu institusi yang berdiri sendiri, melainkan suatu institusi yang merupakan bagian dari suatu institusi yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggung jawab kepada atasannya. Oleh karena itu, dalam hal adanya tuntutan di Pengadilan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut.

e. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat I tersebut diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat kepada KPKNL Batam adalah keliru dan tidak tepat karena Tergugat I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dimuka Peradilan Umum tanpa dikaitkan dengan Badan Hukum induknya/atasannya tersebut. Dengan demikian, jelas bahwa gugatan *a quo* kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (**Niet Ontvankelijk Verklaard**). Hal ini sesuai dengan **Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976** tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

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

a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas atau kabur dan formulasi gugatan tidak jelas.

Halaman 12 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



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

c. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat angka 6 tersebut karena dalam posita gugatan Penggugat tidak ada satu dalil pun yang menguraikan secara spesifik tentang perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I.

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

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

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

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuiinya secara tegas kebenarannya.

PENGGUGAT TELAH CIDERA JANJI

2. Bahwa sebagaimana diakui Penggugat telah terjadi perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 18 Juli 2012 dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan

Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4870/Sungai Langkai yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 16-11-2011 No.00691/2011 dengan luas tanah 63 m², yang terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Sagulung, Kelurahan Sungai Langkai dikenal dengan Komplek Pertokoan Niaga Batu Aji Blok A No. 03 terdaftar atas nama Sellyna Simanjuntak.

3. Bahwa dalam perjalanannya, Penggugat sebagai debitur telah cidera janji atas Perjanjian antara dirinya dengan Tergugat. Hal ini juga telah diakui oleh Penggugat di dalam surat gugatannya pada halaman 3 (tiga) angka 5 (lima).

4. Bahwa Tergugat telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membayar kewajibannya, namun hal tersebut tidak diindahkan sama sekali oleh Penggugat. Hal ini terbukti dengan diberikannya Surat Peringatan oleh Tergugat kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing : Surat Peringatan I nomor : 391/SPI/BIS-BTM/IV/2017 tanggal 13 April 2017, Surat Peringatan II nomor : 401/SPI/BIS-BTM/IV/2017 tanggal 20 April 2017, dan Surat Peringatan III nomor : 599/SPI/BIS-BTM/IV/2017 tanggal 20 Juni 2017. Oleh karena itu, Tergugat melanjutkannya dengan mengajukan permohonan lelang atas jaminan Penggugat kepada Tergugat I. Dengan demikian dalil Penggugat dalam gugatannya adalah **tidak benar**.

5. Bahwa berdasarkan **Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang pada pokoknya (Undang-undang Hak Tanggungan)**, dengan tegas dinyatakan bahwa, *"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"*, maka Tergugat berhak untuk melakukan penjualan secara umum terhadap barang jaminan tersebut sebagai **Pemilik/Penjual**.

6. Bahwa berdasarkan **Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** disebutkan bahwa, *"Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitur cidera janji, harus siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan Peraturan Hukum Acara Perdata"*. Oleh karena itu, pelelangan yang

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm

Disclaimer

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



dilakukan oleh Tergugat melalui perantara Tergugat I adalah sah menurut hukum.

7. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa apabila Penggugat cidera janji, maka Tergugat dapat melelang barang jaminan sebagai jaminan pelunasan utang Penggugat selaku debitur tanpa perlu adanya musyawarah terhadap rencana lelang tersebut dengan Penggugat. Oleh karena itu, dalil Penggugat pada halaman 6 (enam) angka 14 (empat belas) yang menyatakan bahwa*melakukan penjualan lelang sepihak terhadap ruko milik Penggugat ... tidak berdasar hukum dan haruslah ditolak.*

PROSES PELELANGAN DILAKSANAKAN SECARA TERBUKA

8. Bahwa pelelangan terhadap sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4870/Sungai Langkai yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 16-11-2011 No.00691/2011 dengan luas tanah 63 m2, yang terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Sagulung, Kelurahan Sungai Langkai dikenal dengan Komplek Pertokoan Niaga Batu Aji Blok A No.03 atas nama Sellyna Simanjuntak telah diberitahukan oleh Tergugat kepada Penggugat melalui surat No.412/BIS-BTM/VII/2018 tanggal 30 Juli 2018;

9. Bahwa selain itu, guna memenuhi asas publisitas, rencana pelelangan terhadap obyek sengketa telah dimuat dan diumumkan kepada khalayak ramai oleh Penjual melalui Surat Kabar Harian Tribun Batam yang terbit di Kota Batam tanggal 30 Juli 2018 serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang melalui internet pada alamat <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Penggugat pada halaman 5 (tiga) angka 10 yang menyatakan ..."Penggugat tidak pernah diberitahukan kapan dan bagaimana proses penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat"... **tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak.**

TENTANG PENETAPAN HARGA LIMIT

10. Bahwa pelelangan terhadap objek sengketa yang diperantarai oleh Tergugat I tersebut dilakukan atas permohonan dari Tergugat sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 616/DIR/BIS/VII/2018, berdasarkan Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 18 Juli 2012 dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 8306/2012 tanggal 17-09-2012 yang berkepalanya "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG**

Halaman 15 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



MAHA ESA”, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1313/2012 tanggal 18 Juli 2012. Oleh karena itu, selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), Tergugat berhak mengajukan lelang atas obyek hak tanggungan kepada Tergugat I dengan menetapkan harga limit dalam berkas permohonan lelangnya.

11. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka dilakukan pelelangan melalui pelelangan umum dengan penetapan harga limit oleh pihak penjual yang menjadi tanggung jawab penjual *in casu* Tergugat berdasarkan **Pasal 1 angka 28, Pasal 17 ayat (1), dan Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.**

Pasal 1 angka 28: *“Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual”.*

Pasal 17 ayat (1): *Penjual bertanggung jawab terhadap:*

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

Pasal 43 ayat (2) : *Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.*

12. Bahwa penetapan harga limit terhadap barang jaminan dilakukan oleh Penjual/Tergugat sesuai surat nomor : 410/BIS-BTM/VII/2018 tanggal 26 Juli 2018 didasarkan pada penaksiran oleh Penaksir yang berasal dari Penjual/Tergugat. Hal ini telah sesuai dengan Pasal 44 ayat (1) huruf b dan ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan :

Pasal 44

(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. *penilaian oleh Penilai; atau*
- b. *penaksiran oleh Penaksir.*



(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

(3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk curator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

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

13. Nilai limit lelang adalah harga minimal barang yang akan dilelang. Pelelangan dilakukan dengan sistem penawaran naik-naik maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal, sehingga harga tertinggilah yang memenangkan lelang. Oleh karena itu, pelelangan terhadap jaminan *a quo* telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

a. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan, nilai limit lelang adalah harga minimal dalam proses lelang, dan dengan sistem penawaran naik-naik maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal, sehingga harga tertinggilah yang memenangkan lelang.

b. Bahwa harga limit merupakan harga taksasi yaitu harga pasar setelah dikurangi oleh resiko-resiko yang timbul atau yang mungkin timbul akibat pelelangan, misalnya adanya gugatan seperti halnya pelelangan *a quo*.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Penggugat tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak.

PELELANGAN YANG DIPERANTARAI TERGUGAT I SESUAI DENGAN PROSEDUR DAN KETENTUAN YANG BERLAKU

14. Bahwa selanjutnya Tergugat I memberikan uraian mengenai prosedur pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan adalah sebagai berikut:

a. Bahwa KPKNL Batamin *casu* Tergugat I adalah institusi pemerintah penyelenggara jasa pelelangan yang melayani permohonan pelelangan dari Penjual baik lelang non eksekusi maupun lelang eksekusi. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I harus memenuhi legalitas formal objek dan subjek lelang yakni suatu kondisi

Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.

b. Sesuai dengan ketentuan **Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** menyebutkan bahwa Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya;

c. Sesuai dengan **Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-02/KN/2017 tanggal 22 Februari 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang**. Dokumen persyaratan Lelang Eksekusi Pasal 5 UU Hak Tanggungan antara lain terdiri dari:

1. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum yang disampaikan pada saat permohonan lelang, sebagai berikut:

- (a) salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual/Surat Tugas Penjual/ Surat Kuasa Penjual, kecuali Pemohon Lelang adalah perorangan, atau Perjanjian/Surat Kuasa penunjukan Balai Lelang sebagai pihak Penjual;
- (b) daftar barang yang akan dilelang, kecuali untuk lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama;
- (c) informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan/penyetoran hasil bersih lelang berupa: nomor rekening Penjual atau surat pernyataan bermeterai cukup dari Penjual yang menerangkan tidak mempunyai rekening khusus dan bersedia mengambil atau menerima hasil bersih lelang dalam bentuk cek tunai atas nama Pejabat Penjual.
- (d) surat penetapan nilai limit dari Penjual, dalam hal lelang menggunakan nilai limit;

Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



(e) surat pernyataan/surat keterangan dari Penjual bahwa objek lelang dalam penguasaan Penjual, dalam hal objek lelang berupa barang bergerak yang berwujud; dan

(f) foto objek lelang dalam hal lelang melalui internet, kecuali lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama dan lelang barang bergerak dengan kuantitas banyak, foto dapat berupa sampel yang mewakili.

2. dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari:

- a) salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
- b) salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c) fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- d) salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- e) salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
- f) surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana; dan
- g) salinan/fotokopi Laporan penilaian/penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau salinan/fotokopi Laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

3. dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari:

- 1) salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor;
- 2) bukti pengumuman lelang;
- 3) SKT/SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan;

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



4) salinan/fotokopi Laporan Penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang.

15. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan, bahwa lelang tersebut dilaksanakan atas permintaan dari Tergugat, yaitu: Sdr. Jusuf Lukito dan Sdr. Ationo T Basuki, selaku Direktur Utama PT Bank Index Selindo, berkedudukan di Jakarta, sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 616/DIR/BIS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018. Hal ini sesuai dengan **Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang berbunyi: *Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.*

16. Bahwa terhadap permohonan dari Tergugat tersebut telah dipenuhi dengan syarat-syarat berupa dokumen pendukung, yakni:

- a. Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 616/DIR/BIS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018;
- b. Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 18 Juli 2012;
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 4870/Sungai Langkai atas nama Selly Simanjuntak;
- d. Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam No. 8306/2012 tanggal 17 September 2012;
- e. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1313/2012 tanggal 18 Juli 2012;
- f. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kota Batam No. 418/2017 tanggal 04 Oktober 2017;
- g. Surat rincian hutang (ditandatangani oleh Sdri. Mega Hartati Andika, Salmiati dan Sukadar selaku Pimpinan Cabang, Legal dan Relationship Manager berkedudukan di Batam) No. 411/BIS-BTM/VII/2018 tanggal 26 Juli 2018 yang menerangkan rincian hutang Sellyna Simanjuntak per tanggal 26 Juli 2018;
- h. Surat Peringatan:

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) Surat Peringatan I nomor : 391/SPI/BIS-BTM/IV/2017 tanggal 13 April 2017;

(2) Surat Peringatan II nomor : 401/SPII/BIS-BTM/IV/2017 tanggal 20 April 2017; dan

(3) Surat Peringatan III nomor : 599/SPIII/BIS-BTM/VI/2017 tanggal 20 Juni 2017

i. Surat Pernyataan dari Tergugat (ditandatangani oleh Sdr. Jusuf Lukito dan Sdr. Ationo T Basuki selaku Direktur Utama PT Bank Index Selindo, berkedudukan di Jakarta) tanggal 24 Juli 2018 yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

1) Berdasarkan Fasilitas Kredit/Pinjaman atas nama debitur dengan obyek terlampir adalah termasuk dalam katagori kredit yang telah macet;

2) Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian Kredit maupun syarat-syarat umum perjanjian kredit, serta hak tanggungan atas agunan kredit (rincian terlampir), Bank akan mengupayakan penyelesaian kredit debitur dengan melakukan penjualan agunan secara lelang melalui kantor lelang negara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

3) Bahwa obyek lelang yang akan dilelang tidak dalam sengketa dan saat ini sebagai jaminan kredit di PT Bank Index Selindo;

4) Bahwa lelang akan dibatalkan apabila sebelum pelaksanaan lelang terdapat keberatan dari pihak manapun dengan ketentuan hukum yang berlaku;

5) Sehubungan dengan penjualan/pelelangan agunan vide butir 2 diatas, dengan ini PT Bank Index Selindo selaku kreditur menyatakan berhak atas agunan kredit tersebut dan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan pihak manapun;

6) Pemohon lelang bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi/atau dwangsom/atau uang paksa.

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm

Disclaimer

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



j. Surat pemberitahuan lelang dari Tergugat kepada Debitur/Sellyna Simanjuntak/Penggugat No. 412/BIS-BTM/VII/2018 tanggal 12 30 Juli 2018 yang pada pokoknya memberitahukan bahwa pelaksanaan pelelangan terhadap sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4870/Sungai Langkai yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 16-11-2011 No.00691/2011 dengan luas tanah 63 m2, yang terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Sagulung, Kelurahan Sungai Langkai dikenal dengan Komplek Pertokoan Batu Aji Blok A No.03 terdaftar atas nama Sellyna Simanjuntak akan dilelang pada hari Senin, 6 Agustus 2018.

k. Surat nilai limit lelang nomor : 410/BIS-Batam/VII/2018 tanggal 26 Juli 2018;

l. Laporan Penilaian Jaminan tanggal 31 Mei 2018.

m. Bukti pengumuman lelang :

(i) Pengumuman lelang ulang melalui Surat Kabar Tribun Batam yang terbit di Kota Batam tanggal 30 Juli 2018

(ii) Penayangan melalui Aplikasi Lelang melalui internet pada alamat <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>

17. Dengan demikian pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa aquo oleh Tergugat I pada tanggal 6 Agustus 2018 yang dituangkan dalam Risalah Lelang nomor 402/11/2018 telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku.

Oleh karena proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Tergugat I adalah sah secara hukum terhadap proses lelang tidak dapat dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan **Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang menyatakan bahwa "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*".

Selain itu, bahwa sesuai dengan Buku Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, halaman 149 alinea 4 yang menyatakan bahwa "*suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".

Halaman 22 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Penggugat pada **Petitem angka 6** : “memerintahkan Tergugat I untuk membatalkan risalah lelang atas ruko milik Penggugat yang terletak di kompleks Pertokoan Niaga Batu Aji Blok A No. 03 Batam, seluas 63 m2 berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4870/Sungai Langkai”.

Adalah tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak.

18. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku dan telah dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka harus dilindungi. Oleh karena itu, terhadap dalil alasan dan petitem Penggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

19. Bahwa untuk selain dan selebihnya Tergugat I dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam surat gugatannya karena dalil-dalil tersebut sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan hukum serta sangat mengada-ada sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I cukup beralasan dan patut diterima;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Jawaban Tergugat II:

I.DALAM EKSEPSI

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat karena dalil-dalil Penggugat hanyalah karangan belaka ,kecuali terhadap dalil yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* menerangkan dengan tegas bahwa title/judul gugatan *a quo* adalah “ PERBUATAN MELAWAN HUKUM “namun sangat kontradiktif dengan dalil-dalil posita dan petitum dalam gugatan *a quo*;
3. Bahwa hal tersebut dapat dilihat dalam posita dan petitum gugatan *a quo* sebagai berikut dalam posita disebut Perbutan Melawan Hukum sementara didalam Petitum pada point 5 disebutkan Menyatakan sah perjanjian fasilitas kredit No.085/SPK/BIS-BTM/VII/2012 tertanggal 18 juli 2012 antara Penggugat dan Tergugat atas nilai plafon Rp.250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan memerintahkan Tergugat untuk melaksanakan kembali perjanjian fasilitas kredit No.085/SPK/BIS-BTM/VII/2012 tertanggal 18 juli 2012 posita dan petitumnya tidak bersesuaian sangat cendrung kontradiktif sehingga membuat gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas (obscure libel);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa sekalipun tidak jelas/kabur (obscure libel) dan Gugatan penggugat mengandung cacat formal,namun untuk meluruskan fakta-fakta hukum sebenarnya, maka Tergugat juga menanggapi dalil-dalil Penggugat dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi adalah sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari jawaban di dalam Pokok Perkara ini;
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat didalam Gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II didalam jawaban dalam Pokok Perkara ini;
4. Bahwa Tergugat II telah mengikuti serangkaian proses lelang dan balik nama sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada point 10 dan 15 dimana kami sebagai Tergugat II mendapatkan ruko

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Rumah Toko) ini dengan prosedur dan informasi yang benar yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Risalah lelang Nomor.402/11/2018 tertanggal 6 Agustus 2018 pejabat lelang Irwan Kusumah,SH.,MH dan penjual BANK INDEX;

6. Bahwa Tergugat II selaku pemilik Ruko (Rumah Toko) yang Sah diatas sebidang tanah seluas 63 m2 berikut bangunan diatasnya yang terletak di kompleks Pertokoan Niaga Batu Aji Blok A,No.3,Kelurahan Sungai Langkai,Kecamatan Sagulung, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau sebagaimana tertuang dalam SHGB No.4870;

7. Bahwa sebagaimana dalam peraturan perundang-undangan pemenang lelang adalah Pembeli yang beritikad baik sehingga sudah seharusnya Tergugat II dilindungi undang-undang dan sudah selayaknya Gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak;

Berdasarkan hal-hal diatas, mohon kepada Hakim Pemeriksa Perkara memutus Perkara ini yang amarnya sebgai berikut;

PRIMAIR:

1. Menerima Eksepsi dan jawaban Tergugat II Untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N/O) karena Gugatan Penggugat tidak sinkron antara posita dan petitum dan antara petitum bertentangan satu sama lain;
3. Menyatakan Tergugat II sebagai pemenang lelang yang sah dan pembeli yang beritikad baik;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

SUBSIDAIR:

Mohon Putusan yang seadil-adilnya

Jawaban Turut Tergugat:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah beserta bangunan yang terletak di **Komplek Pertokoan Niaga Batu Aji Blok A No. 03**, Kelurahan Sungai Langkai Kecamatan Sagulung Kota Batam, Kota Batam dengan luas 63 m² atas nama Fifien Marsaulina Sitorus
Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm

Disclaimer

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



sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Nomor 4870/Sungai Langkai tanggal 06 Desember 2011;

2. Bahwa dalil- dalil yang di uraikan Penggugat dalam gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara sistematis, terang, dan tegas tentang tindakan atau perbuatan Turut Tergugat yang melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

3. Bahwa dengan dilibatkannya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini adalah tidak beralasan serta dipaksakan;

4. Bahwa berdasarkan fakta dan uraian diatas gugatan Penggugat dapat di kategorikan tidak jelas atau kabur (*Obscuur libel*). Oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara;

2. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat ;

3. Bahwa data yang ada pada sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) pada Kantor Pertanahan Kota Batam, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4870/Sungai Langkai tanggal 06 Desember 2011, sampai dengan saat ini tercatat atas nama **Fifien Marsaulina Sitorus**, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 402/11/2018 tanggal 30 Agustus 2018 yang dibuat oleh Rocky Sandhora Selaku Kepala KPKNL Kota Batam;

4. Bahwa Turut Tergugat dalam melaksanakan tugas berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960/Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), serta dalam mekanisme penerbitan keputusannya diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dalam hal ini menegaskan bahwa keputusan yang diambil oleh Turut Tergugat berdasarkan Peraturan yang telah diatur;

5. Bahwa berdasarkan posita dan petitum Penggugat tidak ada satupun dalil yang menguraikan secara sitematis tentang tindakan dan perbuatan Turut Tergugat yang melanggar hukum atau merugikan Penggugat;

6. Bahwa dalil-dalil posita yang dikemukakan oleh Penggugat dalam perkara ini tidak beralasan dan dapat dikesampingkan atau ditolak setidaknya-tidaknya terhadap dalil-dalil terkait Turut Tergugat;

7. Bahwa berdasarkan hal – hal yang kami uraikan diatas Turut Tergugat

Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



menolak dalil -dalil Penggugat untuk seluruhnya.

A. Dalam Eksepsi

Menerima Eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;

B. Dalam Pokok Perkara

Premier

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Sekundair

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutuskan Perkara ini dengan seadil-adilnya (Et A Quo Et Bono);

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa eksepsi adalah sanggahan atau bantahan dari Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan (*Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Jogjakarta, 1981, halaman 15*);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat mengajukan Eksepsi (keberatan) yang pada pokoknya tentang:

1. Gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum tidak jelas, kabur, dan tidak sinkron antara Petitum dan Posita, dimana dalam dalil-dalil Posita tidak ada uraian atau dalil yang menyebutkan perbuatan mana dari Tergugat yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
2. Eksepsi Persona Standi In Judicio dengan alasan bahwa penyebutan person Tergugat I di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru karena tidak dikaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam, yang merupakan instansi atasan dari Tergugat I sehingga Tergugat I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum tanpa dikaitkan dengan Badan Hukum induknya/atasannya tersebut;

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*) karena dalam posita gugatan Penggugat tidak ada satu dalil pun yang menguraikan secara spesifik tentang perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I, bahwa terjadi pertentangan antara posita dan petitum gugatan Penggugat, dan selain itu, mengingat objek sengketa merupakan sebidang tanah dan bangunan, maka Penggugat seharusnya menyebutkan batas-batas objek sengketa tersebut sehingga objek sengketa menjadi jelas dan tidak kabur, namun Penggugat tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa;

4. Posita dan petitum tidak bersesuaian, sangat cenderung kontradiktif sehingga membuat gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas (*obscure libel*) karena dalam posita disebut Perbuatan Melawan Hukum sementara di dalam Petitum pada point 5 disebutkan menyatakan sah perjanjian fasilitas kredit No.085/SPK/BIS-BTM/VII/2012 tertanggal 18 juli 2012 antara Penggugat dan Tergugat atas nilai plafon Rp.250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan memerintahkan Tergugat untuk melaksanakan kembali perjanjian fasilitas kredit No.085/SPK/BIS-BTM/VII/2012 tertanggal 18 Juli 2012;

5. Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) karena tidak menjelaskan secara sistematis, terang, dan tegas tentang tindakan atau perbuatan Turut Tergugat yang melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut pasal 162 RBg menyatakan bahwa eksepsi Tergugat kecuali mengenai tidak berwenangnya hakim untuk mengadili perkara tidak dapat dipertimbangkan secara terpisah, tetapi harus sekaligus dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati uraian Eksepsi Tergugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut di atas Majelis Hakim menilai bahwa tentang eksepsi tersebut telah menyangkut pokok

Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm

Disclaimer

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



perkara, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap uraian eksepsi tersebut harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan bahwa Tergugat tidak mengindahkan alasan *force majeure* (sakit) yang dialami oleh Penggugat dan kemudian melakukan penjualan lelang sepihak terhadap ruko milik Penggugat yang terlalu rendah dan jauh dibawah harga pasar dan Penggugat tidak pernah diberitahukan kapan dan bagaimana proses penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat terhadap ruko milik Penggugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp 313.491.355,-(tiga ratus tiga belas juta empat ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus lima puluh lima rupiah) yang merupakan akumulasi dari uang muka (DP) yang sudah dibayarkan Penggugat sebesar Rp 100.000.000,-(seratus juta rupiah) + jumlah angsuran kredit sebanyak 55 (lima puluh lima) kali yang sudah dibayarkan sebesar Rp 213.491.355,-(dua ratus tiga belas juta empat ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus lima puluh lima rupiah) dan kerugian immaterial yang timbul karena pelaksanaan lelang yang telah menjatuhkan harga diri dan nama baik Penggugat (jika ditaksir/dinilai dalam bentuk materi/uang adalah sebesar Rp 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat membantahnya dengan alasan bahwa sejak bulan Juli 2013 Penggugat sudah mulai menunggak pembayaran angsuran pinjamannya dan sakitnya Penggugat bukan merupakan *Force Majeure* dan bukan alasan untuk tidak membayar hutangnya karena sebelum sakitpun Penggugat juga sudah berkali-kali menunggak kewajiban pembayarannya, bahwa lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku dan telah dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik sehingga harus dilindungi, bahwa Tergugat II selaku pemilik Ruko yang sah di atas sebidang tanah seluas 63 m2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di komplek Pertokoan Niaga Batu Aji Blok A No.3, Kelurahan Sungai Langkai, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau sebagaimana tertuang dalam SHGB No.4870 dan merupakan pembeli yang beritikad baik karena merupakan pemenang lelang yang sah karena telah melalui prosedur dan informasi yang benar sesuai peraturan perundang-undangan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yakni Tergugat I dengan Risalah lelang Nomor.

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

402/11/2018 tanggal 6 Agustus 2018 pejabat lelang Irwan Kusumah,SH.,MH dan penjual Bank Index yakni Tergugat, sehingga sudah seharusnya Tergugat II dilindungi undang-undang, bahwa Turut Tergugat dalam melaksanakan tugas berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) serta dalam mekanisme penerbitan keputusannya diatur pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan sehingga keputusan yang diambil oleh Turut Tergugat berdasarkan peraturan yang telah diatur;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah diadakan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim dengan artian sidang pemeriksaan setempat adalah sebagai berikut:

1. Proses pemeriksaan persidangan yang semestinya dilakukan di ruang sidang gedung pengadilan, dipindahkan atau dilakukan di tempat lain yaitu dilakukan di tempat letak objek atau barang terperkara dalam perkara ini sebagai objek sengketa adalah 1 (satu) unit ruko;
2. Bertujuan untuk melihat keadaan objek atau memeriksa objek sengketa untuk menentukan kuantitas atau kualitas misalnya ukuran, batas dari objek sengketa atau segala sesuatu yang ada di atasnya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini tujuan pemeriksaan setempat adalah untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas, batas objek sengketa terletak, hal tersebut dikaitkan dengan ketentuan SEMA No. 7 Tahun 2001 tentang pemeriksaan setempat, pasal 180 Rbg, pasal 211 RV, dan Putusan Mahkamah Agung No 3537 K/Pdt/1984;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan Pemeriksaan Setempat atas objek sengketa yakni 1 (satu) unit Ruko (rumah toko) yang terletak di Komplek Pertokoan Niaga Batu Aji Blok A No.03 Kelurahan Sungai Langkai, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau;

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

- Bahwa pada tahun 2011, Penggugat melakukan pembelian sebuah ruko yang terletak di Komplek Pertokoan Niaga Batu Aji Blok A No.03 Batam seharga Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dari Pihak Developer PT.MITRATAMA MEGAH PERKASA melalui Tergugat;

Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembelian ruko tersebut dilakukan Penggugat dengan cara mencicil (angsuran/kredit), dengan melakukan pembayaran uang muka (DP) sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan sisanya Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) melalui fasilitas kredit yang diperoleh dari Tergugat dengan jangka waktu pembayaran selama 120 (seratus dua puluh) bulan atau 10 (sepuluh) tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 serta para saksi Wan Suryani dan Zona Eva Karmila;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4870 tanggal 6 Desember 2011 an pemegang hak PT. Mitratama Megah Perkasa, P-2 tentang 1 (satu) bundel Surat Persetujuan Fasilitas Kredit Bank Index No.085/SPK/BISBTM/VII/2012 tanggal 18 Juli 2012 an Sellyna Simanjuntak, P-3 tentang 1 (satu) bundel table angsuran tetap (term loan) Bank Index tanggal 18 Juli 2012 an Debitur Sellyna Simanjuntak, P-4 tentang 1 (satu) bundel buku rekening Bank Index No: 300-8-01023-6 2 an Sellyna Simanjuntak tanggal pembukuan 11 Juli 2012, P-5 tentang 1 (satu) bundel hasil pemeriksaan EEG Rumah Sakit BP Batam an Ny Esdelina tanggal 27 Mei 2015, P-6 tentang 1(satu) bundel hasil pemeriksaan CT Scan Kepala an Esdelina tanggal 26 Juni 2015 di RS Awal Bros Batam, P-7 tentang 1 (satu) lembar hasil Pemeriksaan CT Scan Kepala Non Kontras an Sellyna tanggal 18 September 2018 di Instalasi Radiologi Rumah Sakit Umum Daerah Kota Batam, dan P-8 tentang 1 (satu) bundel Penetapan Nomor 711/Pdt.P/2017/PN.Btm tanggal 29 Agustus 2017 an Pemohon Sellyna Simanjuntak serta saksi Wan Suryani yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat membeli sebuah Ruko di Pertokoan yang berada di Batu Aji seharga Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dengan kredit KPR di Bank Index yang Penggugat beli sejak tahun 2012, dan sudah sekitar Rp.318.000.000,- (tiga ratus delapan belas juta rupiah) penggugat bayarkan, bahwa Penggugat pada tahun 2017 jatuh sakit dan sudah selama 1^½ tahun sakit dan sejak saat itulah Penggugat mengalami kredit macet, dan saksi Zona Eva Karmila yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat ada

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menawarkan ruko tersebut kepada saksi pada tahun 2017 dengan harga Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan pada pertengahan tahun 2017 saksi mau membeli ruko tersebut namun pihak Bank Index memberitahu saksi bahwa tempat usaha saksi tidak mencukupi untuk melakukan kredit;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan berupa bukti T-1 sampai dengan T-17 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T-1 tentang Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang Nomor 85 tanggal 18 Juli 2012, T-2 tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4870, T-3 tentang Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 8306/2012 tanggal 17 September 2012 berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan, T-4 tentang Surat Peringatan I (Pertama) Nomor: 01198/SPI/BIS-BTM/VIII/2013 tanggal 20 Agustus 2013, T-5 tentang Surat Peringatan II (Kedua) Nomor: 01344/SPII/BIS-BTM/IX/2013 tanggal 18 September 2013, T-6 tentang Surat Peringatan I (Pertama) Nomor: 01648/SPI/BIS-BTM/XII/2013 tanggal 18 Desember 2013, T-7 tentang Surat Peringatan I (Pertama) Nomor: 0812/SPI/BIS-BTM/VIII/2015 tanggal 19 Agustus 2015, T-8 tentang Surat Peringatan I (Pertama) Nomor: 0259/SPI/BIS-BTM/II/2016 tanggal 26 Februari 2016, T-9 tentang Surat Peringatan II (Kedua) Nomor: 0348/SPII/BIS-BTM/III/2016 tanggal 18 Maret 2016, T-10 tentang Surat Peringatan I (Pertama) Nomor: 391/SPI/BIS-BTM/IV/2017 tanggal 13 April 2017, T-11 tentang Surat Peringatan II (Kedua) Nomor: 401/SPII/BIS-BTM/IV/2017 tanggal 20 April 2017, T-12 tentang Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor: 599/SPIII/BIS-BTM/VII/2017 tanggal 20 Juni 2017, T-13 tentang Gambar Penggugat memenuhi Panggilan PT. Bank Index tanggal 10 Agustus 2017, T-14 tentang Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 799/BIS-BTM/X/2017 tanggal 05 Oktober 2017, Pengiriman Lewat PT POS Nomor 474087250 tanggal 05 Oktober 2017, Pengumuman Koran Sindo yang terbit Kamis tanggal 19 Oktober 2017, melalui Aplikasi Lelang melalui Internet pada alamat <https://www.lelangdjk.kemenkeu.go.id>., T-15 tentang Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 962/BIS-BTM/XII/2017 tanggal 6 Desember 2017, gambar bahwa Penggugat telah menerima Surat Pemberitahuan secara langsung, pengiriman Lewat PT POS Nomor 625040806 tanggal 7 Desember 2017, pengumuman Koran Haluan Kepri yang terbit Selasa tanggal 5 Desember 2017, melalui Aplikasi Lelang melalui Internet pada alamat <https://www.lelangdjk.kemenkeu.go.id>., T-16 tentang Surat Pemberitahuan

Halaman 32 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang Nomor 412/BIS-BTM/VII/2018 tanggal 30 Juli 2018, gambar bahwa PENGUGAT telah menerima Surat Pemberitahuan secara langsung, pengumuman Koran Tribun Batam yang terbit Senin tanggal 30 Juli 2018, melalui Aplikasi Lelang melalui Internet pada alamat <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>., T-17 tentang Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 19 Februari 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-18 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T.I-1 tentang Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 616/DIR/BIS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018, T.I-2 tentang Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 18 Juli 2012, T.I-3 tentang Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam No. 8306/2012 tanggal 17 September 2012 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1313/2012 tanggal 18 Juli 2012, TI-4 tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 4870/Sungai Langkai atas nama Sellyna Simanjuntak, TI-5 tentang Surat Keterangan perincian hutang debitur atas nama Sellyna Simanjuntak per tanggal 26 Juli 2018 (ditandatangani oleh Sdri. Mega Hartati Andika, Pemimpin Cabang Bank Index Selindo, No. 411/BIS-BTM/VII/2018 tanggal 26 Juli 2018, TI-6 tentang Surat Peringatan Pertama No. 391/SPI/BIS-BTM/IV/2017 tanggal 13 April 2017, TI-7 tentang Surat Peringatan Kedua No. 401/SPII/BIS-BTM/IV/2017 tanggal 20 April 2017, TI-8 tentang Surat Peringatan Ketiga No. 599/SPIII/BIS-BTM/VI/2017 tanggal 20 Juni 2017, TI-9 tentang Surat Pernyataan dari Tergugat (ditandatangani oleh Sdr. Jusuf Lukito dan Sdr. Ationo T Basuki, selaku Direktur PT Bank Index Selindo, berkedudukan di Jakarta) No. 024/SP-DIR/BIS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018, TI-10 tentang Pengumuman lelang ulang melalui Surat Kabar Tribun Batam yang terbit di Kota Batam tanggal 30 Juli 2018, TI-11 tentang Surat Pemberitahuan lelang dari Tergugat kepada Penggugat No. 412/BIS-BTM/VII/2018 tanggal 30 Juli 2018, TI-12 tentang Surat Pemberitahuan lelang dari Tergugat I kepada Penggugat No. S-1139/WKN.03/KNL.04/2018 tanggal 26 Juli 2018, TI-13 tentang Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kota Batam No. 418/2017 tanggal 4 Oktober 2017, TI-14 tentang Surat nilai limit lelang No. 410/BIS-BTM/VII/2018 tanggal 26 Juli 2018, TI-15 tentang Laporan penilaian jaminan Bank Index Selindo tanggal 31 Mei 2018, TI-16 tentang Surat

Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Hari/Tanggal Lelang No. S-1138/WKN.03/KNL.04/2017 tanggal 26 Juli 2018, TI-17 tentang Risalah Lelang No. 402/11/2018 Tanggal 6 Agustus 2018, TI-18 tentang Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat II telah mengajukan berupa bukti T2-1 sampai dengan T2-5 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II yaitu alat bukti surat T2-1 tentang KTP atas nama Fiefien Marsaulina Sitorus dengan nomor KTP 2171105703759005, T2-2 tentang Website Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Batam, satu lembar yang telah diprint diambil dari internet, T2-3 tentang Grosse/Risalah Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL Batam dengan Nomor 402/11/2018 pada tanggal 6 Agustus 2018 Pejabat Irwan Kusuma, SH.,MH dengan Penjual Bank Index, T2-4 tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.4870, Provinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Sagulung, Kelurahan Sungai Langkai Pemegang Ha katas nama Fiefien Marsaulina Sitorus, T2-5 tentang Penetapan Pengadilan Negeri Batam, Nomor: 77/Pen.Pdt/2019/PN.Btm, jo Nomor: 43/Pdt.Eks/Grosse/2019/PN.Btm;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya Turut Tergugat telah mengajukan berupa bukti TT-1 tentang Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 4870/Sungai Langkai tanggal 6 Desember 2011 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perbuatan Melawan Hukum adalah "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu";

Menimbang, bahwa dengan perkembangan ilmu pengetahuan, hukum doktrin dan yurisprudensi bahwa kriteria Perbuatan melawan Hukum diartikan secara luas yaitu meliputi (Rosa Agustina; Perbuatan Melawan Hukum; Hal. 117):

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan Hak Subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan Kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



Menimbang, bahwa dari keempat kriteria Perbuatan Melawan Hukum di atas, apabila seseorang melakukan salah satu atau kumulasi dari keempat kriteria tersebut, maka sudah dapat dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati seluruh bukti surat yang diajukan Penggugat, Tergugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut Majelis Hakim menilai bahwa tidak ada satupun bukti yang dapat menunjukkan bahwa Tergugat dapat dikategorikan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang Nomor. 85 tanggal 18 Juli 2012 (vide bukti T-1) dan Surat Persetujuan Fasilitas Kredit Bank Index tanggal 18 Juli 2012 (vide bukti P-2), Tergugat yang telah meminjamkan uang kepada Penggugat dalam bentuk fasilitas kredit pemilikan ruko (KPR) dan selanjutnya berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menentukan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila dikaitkan dengan bukti P-3 dan P-4 yakni angsuran Penggugat ternyata Penggugat telah cidera janji walaupun Tergugat telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membayar kewajibannya melalui surat peringatan (vide bukti T-4 sampai dengan T-12) sehingga Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan (objek sengketa) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam hal ini yang menyebutkan bahwa Penggugat mengalami sakit sehingga menjadi alasan force majeure bagi Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa alasan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alasan yang sah bagi Penggugat untuk tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran sesuai dengan yang telah diperjanjikan, sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang Nomor 85 tanggal 18 Juli 2012 (vide bukti surat T-1);

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti yang diajukan oleh Tergugat I Majelis Hakim menilai bahwa pelelangan atas objek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat I atas permintaan Tergugat merupakan tindakan

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sah dan telah sesuai dengan ketentuan lelang yang berlaku yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan hukum tersebut di atas oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 283 RBg, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Keberatan (Eksepsi) Tergugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.341.000,- (dua juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Senin, tanggal 20 Januari 2020 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm tanggal 19 Juni 2019, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 23 Januari 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nurlaili, S.H. Panitera Pengganti, kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Btm



Dwi Nuramanu, S.H..M.Hum

Yona Lamerossa Ketaren, S.H..M.H

Taufik AH Nainggolan, S.H.

Panitera Pengganti,

Nurlaili, S.H.

Perincian biaya:

1.	Biaya pendaftaran	Rp	30.000,00
2.	ATK	Rp	70.000,00
3.	Risalah panggilan	Rp	2.205.000,00
4.	PNBP panggilan	Rp	20.000,00
5.	Materai	Rp	6.000,00
6.	Redaksi	Rp	<u>10.000,00</u>

Jumlah

Rp 2.341.000,00 (dua juta tiga ratus

empat puluh satu ribu rupiah)