



PUTUSAN

Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Bpp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Balikpapan yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

TARANUM, bertempat tinggal di Jalan Syarifudin Yoes Perum Pelangi Grand No. F26 RT.005, Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Sulawesi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Irvan Surya Safitri, beralamat di Jalan Syarifudin Yoes Perum Pelangi Grand No. F26 RT.055, Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Sulawesi Kalimantan Timur/email irvansektorutara@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil Nomor : 16/WKPN.W18-U2/SKI/IX/2024 tanggal 24 September 2024, sebagai Penggugat;

I a w a n :

- 1. PT. BANK MANDIRI Tbk. Cabang Balikpapan**, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No.71, Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sudjatmiko Kurniadi, S.H., dan Kawan-kawan, beralamat kantor di Jalan Jenderal Sudirman No.71, Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur/email syarifudin.zuhdi@bankmandiri.co.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2024, sebagai Tergugat I;
- 2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG**, beralamat di GEDUNG KEUANGAN NEGARA Jalan Ahmad Yani No. 68, Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan

Hal. 1 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



Kota, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adi Suharna dan Kawan-kawan, beralamat di Gedung Keuangan Negara Lantai 1 & 2, Jalan Ahmad Yani No. 68 Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur/email dokumentasikpknlbpp@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2024, sebagai Tergugat II;

- 3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN DAN AGRARIA**, beralamat di Jalan Manuntung No.03 RT.27, Kelurahan Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sugi Mulyono, S.SiT., M.H., dan Kawan-kawan, beralamat kantor di Jalan Manuntung No.3 RT.27, Balikpapan/email perdatabpn@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 September 2024, sebagai Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 9 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 10 September 2024 dengan Nomor Register 215/Pdt.G/2022/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2014 Penggugat dengan Tergugat-I melakukan utang piutang berupa perjanjian kredit pemilikan rumah sebesar Rp.390.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah) sebagaimana Perjanjian Kredit nomor CLN.BLP/0096/KPR/2014 tanggal 4 Juni 2014 (untuk selanjutnya disebut sebagai perjanjian kredit);
2. Bahwa terhadap perjanjian tersebut di atas, diletakkan Hak Tanggungan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggian atas nama Penggugat;

Hal. 2 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa setelah perjanjian kredit tersebut ditanda-tangani, Penggugat menerima rumah, dan Penggugat merenovasi rumah tersebut, setelah direnovasi rumah tersebut digunakan oleh Penggugat sebagaimana mestinya;
4. Bahwa seiring berjalannya waktu Penggugat kesulitan melakukan pembayaran cicilan atas perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat-I, dikarenakan kondisi keuangan Penggugat yang sedang tidak stabil;
5. Bahwa dikarenakan kondisi keuangan Penggugat yang sedang tidak stabil, mengakibatkan Penggugat kredit macet atas perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat-I;
6. Bahwa Penggugat dalam kondisi keuangan yang tidak stabil namun tetap memaksakan pembayaran cicilan dengan keadaan tidak mendapat keringanan apapun dari Tergugat-I, dikarenakan Penggugat menyadari kewajibannya sebagai debitur yang beritikad baik;
7. Bahwa itikad baik Penggugat tersebut telah membuahkan hasil, yakni Penggugat telah melakukan pembayaran-pembayaran kepada Tergugat-I sebanyak 107 (seratus tujuh) kali dengan total pembayaran sebesar Rp.436.220.470,- (empat ratus tiga puluh enam juta dua ratus dua puluh ribu empat ratus tujuh puluh rupiah);
Bahwa oleh karena penjelasan tersebut, maka sudah sepatutnya Penggugat dinyatakan sebagai debitur yang beritikad baik;
8. Bahwa dikarenakan Penggugat sadar akan kewajibannya sebagai debitur yang beritikad baik, Penggugat tetap bersusah payah memaksakan pembayaran kepada Tergugat-I, namun pada tahun 2023 Penggugat tidak sanggup lagi membayar. Bahwa atas pembayaran-pembayaran Penggugat kepada Tergugat-I tersebut di atas, Penggugat masih memiliki tunggakan pembayaran kepada Tergugat-I dengan nominal sebesar Rp.429.432.954,41 (empat ratus dua puluh sembilan juta empat ratus tiga puluh dua ribu sembilan ratus lima puluh empat koma empat puluh satu rupiah), nominal tersebut termasuk denda-denda yang dibebankan kepada Penggugat;

Hal. 3 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa atas tunggakan Penggugat tersebut di atas, Tergugat-I mengirimkan kepada Penggugat surat-surat sebagai berikut :
1. Peringatan Pertama nomor MNR.RCR/CTR.EAST.S0900828/2023 tanggal 5 September 2023;
 2. Peringatan Kedua nomor MNR.RCR/CTR.EAST.S1008091/2023 tanggal 17 Oktober 2023;
 3. Peringatan Ketiga nomor MNR.RCR/CTR.EAST.S0600596/2024 tanggal 4 Juni 2024;
 4. Pernyataan wanprestasi (default) dari Tergugat-I nomor MNR.RCR/CTR.EAST.S0602562/2024 tanggal 20 Juni 2024;
10. Bahwa terhadap surat-surat Tergugat-I tersebut di atas, Penggugat memohon keringanan pembayaran kepada Tergugat-I, dan Tergugat-I telah menerima permohonan Penggugat tersebut dengan memberikan keringanan secara lisan berupa Penggugat dapat membayar pokok hutang Penggugat kepada Tergugat-I sebesar Rp.320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah), dan Tergugat-I akan mencarikan pembeli terhadap rumah Penggugat, namun Penggugat tetap tidak sanggup untuk membayarnya, dikarenakan Penggugat hanya dapat menyanggupi pembayaran kepada Tergugat-I sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
11. Bahwa setelah mendengar Penggugat hanya sanggup membayar Tergugat-I sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), Tergugat-I menyarankan untuk mengajukan permohonan kepada Otoritas Jasa Keuangan agar mendapatkan keringanan hingga separo dari Rp.320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang artinya Penggugat hanya perlu membayarkan sebesar Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) dikarenakan pembayaran Penggugat sudah melebihi 50% (lima puluh persen) dan pokok hutang sudah berkurang banyak, namun dikarenakan kesibukan Penggugat yang tidak memungkinkan untuk mengurus keringanan tersebut ke Otoritas Jasa Keuangan, maka Penggugat tetap mengatakan kepada Tergugat-I bahwa Penggugat tetap hanya sanggup membayar kepada Tergugat-I

Hal. 4 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp

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.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dan setelah mendengar penjelasan Penggugat Tersebut, Tergugat-I mengatakan akan menghubungi Penggugat kembali;

12. Bahwa kemudian karyawan dan/atau perwakilan dari Tergugat-I datang kerumah Penggugat melakukan dokumentasi foto, yang setelah ditanya oleh Penggugat keperluan dari dokumentasi foto tersebut untuk apa, karyawan dan/atau perwakilan Tergugat-I tersebut menjelaskan meyakinkan Penggugat untuk membantu Penggugat dalam mencari calon pembeli rumah Penggugat sebagaimana solusi yang diberikan oleh Tergugat-I tersebut di atas. Bahwa setelah mendengar penjelasan dari karyawan dan/atau perwakilan Tergugat-I tersebut, Penggugat menjadi teryakinkan bahwa Tergugat-I benar membantu Penggugat dalam mencari solusi dari permasalahan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat-I;
13. Bahwa pada tanggal 5 September 2024 Penggugat menerima surat dari Tergugat-I tentang pemberitahuan akan dilaksanakan lelang pada tanggal 11 September 2024 sebagaimana Surat Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Agunan Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.0806584/2024 tertanggal surat 13 Agustus 2024, namun alangkah terkejutnya Penggugat setelah melihat tanggal surat tersebut tertanggal 13 Agustus 2024, yang artinya tepat setelah 3 minggu surat itu dikeluarkan Penggugat baru menerimanya, yang mana hal tersebut membuat Penggugat tidak bisa berbuat apa-apa dikarenakan lelang akan dilakukan tidak lebih dari satu minggu sejak surat itu Penggugat terima;
14. Bahwa hal tersebut di atas membuat Penggugat menjadi dirugikan dikarenakan pembayaran Penggugat sudah melebihi 50% (lima puluh persen) dan pokok hutang sudah berkurang banyak, bahkan Penggugat sudah menyanggupi pembayaran sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang mana nominal tersebut lebih dari 50% (lima puluh persen) dari keringanan yang diberikan oleh Tergugat-I, dan Tergugat-I akan mencari pembeli terhadap terhadap Hak Tanggungan atas

Hal. 5 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp

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)



agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggan atas nama PenggugatPenggugat bahkan karyawan dan/atau perwakilan Tergugat-I telah datang kerumah Penggugat melakukan dokumentasi foto dengan menjelaskan dan meyakinkan Penggugat bahwa dokumentasi foto tersebut akan digunakan dalam mencari calon pembeli rumah Penggugat sebagaimana solusi yang diberikan oleh Tergugat-I, namun pada faktanya Tergugat-I bersama Tergugat-II tetap melakukan proses lelang terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggan atas nama Penggugat;

15. Bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan pembayaran-pembayaran kepada Tergugat-I sebanyak 107 (seratus tujuh) kali dengan total pembayaran sebesar Rp.436.220.470,- (empat ratus tiga puluh enam juta dua ratus dua puluh ribu empat ratus tujuh puluh rupiah), dan Penggugat menyanggupi pembayaran sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang mana nominal tersebut lebih dari 50% (lima puluh persen) dari keringanan yang diberikan oleh Tergugat-I secara lisan, maka sudah sepatutnya Penggugat dinyatakan sebagai debitur beritikad baik;
16. Bahwa rangkaian perbuatan-perbuatan Tergugat-I yang tidak menerima pembayaran dari Penggugat sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang mana pembayaran Penggugat sudah melebihi 50% (lima puluh persen) dan pokok hutang sudah berkurang banyak, bahkan nominal tersebut lebih dari 50% (lima puluh persen) dari keringanan yang diberikan oleh Tergugat-I, dan Tergugat-I akan mencari pembeli terhadap terhadap Hak Tanggungan atas agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggan atas nama Penggugatbahkan karyawan dan/atau perwakilan Tergugat-I telah datang kerumah Penggugat melakukan dokumentasi foto dengan menjelaskan dan meyakinkan Penggugat bahwa dokumentasi foto tersebut akan digunakan dalam mencari calon pembeli rumah Penggugat sebagaimana solusi yang diberikan oleh Tergugat-I, namun Tergugat-I bersama Tergugat-II tetap melakukan proses lelang terhadap terhadap

Hal. 6 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



Hak Tanggungan atas agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggan atas nama Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;

17. Bahwa oleh karena perbuatan-perbuatan dalam proses lelang terhadap Hak Tanggungan atas agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggan atas nama Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka perbuatan lelang terhadap Hak Tanggungan atas agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggan atas nama Penggugat sudah sepatutnya batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat;
18. Bahwa oleh karena proses lelang terhadap Hak Tanggungan atas agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggan atas nama Penggugat telah dibatalkan, maka sudah sepatutnya keadaan hukum perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat-I kembali ke sebelum terjadi proses lelang yaitu keadaan hukum yang mana perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat-I mewajibkan Penggugat membayar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat-I untuk pelunasan keseluruhan kredit;
19. Bahwa oleh karena penjelasan tersebut di atas maka sudah sepatutnya Penggugat dihukum membayar kepada Tergugat-I Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
20. Bahwa apabila Tergugat-I tidak bersedia menerima pembayaran dari Penggugat sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), maka demi kelancaran pelaksanaan putusan sudah sepatutnya pembayaran Penggugat kepada Tergugat-I sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dikonsinyasikan kepada Pengadilan Negeri Balikpapan;
21. Bahwa dikarenakan Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggan atas nama Penggugat telah kembali menjadi hak dari Penggugat, maka proses apapun yang dimohonkan Tergugat-I pada Tergugat-II haruslah dihentikan dan dinyatakan tidak sah;
22. Bahwa oleh karena hal tersebut, maka sudah sepatutnya Tergugat-III dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan pada perkara ini;

Hal. 7 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



23. Bahwa untuk menghindari upaya Tergugat-I, Tergugat-II, dan Tergugat-III untuk mengelak dari tanggung jawabnya, maka sebagai jaminan pelaksanaan Putusan maka mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggan atas nama Penggugat;
24. Bahwa agar Tergugat-I, Tergugat-II, dan Tergugat-III mentaati dan tidak melalaikan Putusan dalam perkara ini maka adalah patut menurut hukum apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, dan Tergugat-III membayar kepada Penggugat Uang Paksa (Dwang Soom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya sampai dilaksanakannya Putusan dalam perkara ini;
25. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat yang Penggugat ajukan ini didasari dengan alat bukti yang Sah menurut Hukum maka adalah Patut Menurut hukum apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili Perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun Para Tergugat mengajukan Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar Bij Voorraad);
- Bahwa berdasarkan keseluruhan alasan – alasan yang dikemukakan Penggugat di atas maka Penggugat memohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memberikan Putusan sebagai berikut :
1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan perbuatan Tergugat-I, dan Tergugat-II, yang telah melakukan perbuatan lelang terhadap Hak Tanggungan atas agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggan atas nama Penggugat Perbuatan Melawan Hukum;
 3. Menyatakan perbuatan lelang terhadap Hak Tanggungan atas agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggan atas nama Penggugat adalah batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat;

Hal. 8 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan secara sah dan meyakinkan Penggugat adalah debitur beritikad baik terhadap Perjanjian Kredit nomor CLN.BLP/0096/KPR/2014 tanggal 4 Juni 2014;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar kepada Tergugat-I sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), yang akan di konsinyasikan ke Pengadilan Negeri Balikpapan;
6. Menyatakan Perjanjian Kredit nomor CLN.BLP/0096/KPR/2014 tanggal 4 Juni 2014 telah selesai dan berakhir dengan dibayarkannya uang sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat-I;
7. Menyatakan hapus Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggian atas nama Penggugat karena Perjanjian Kredit nomor CLN.BLP/0096/KPR/2014 tanggal 4 Juni 2014 telah hapus dan telah dilunasi oleh Penggugat yaitu sebagai pemberi Hak Tanggungan;
8. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggian atas nama Penggugat kembali menjadi hak Penggugat atas dasar Perjanjian Kredit nomor CLN.BLP/0096/KPR/2014 tanggal 4 Juni 2014 yang telah selesai dan Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggian atas nama Penggugat yang telah hapus;
9. Menghukum Tergugat-I untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggian atas nama Penggugat kepada Penggugat;
10. Menghukum Tergugat-III untuk mematuhi putusan ini;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggian atas nama Penggugat yang dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan;
12. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, dan Tergugat-III untuk membayar Uang Paksa (Dwang Soom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya Para Tergugat melaksanakan isi putusan ini;
13. Menyatakan menurut Hukum Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, dan Tergugat-IV

Hal. 9 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp

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

melakukan Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar Bij Voorraad);

14. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, dan Tergugat-III untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam Perkara ini;

DAN / ATAU :

Bilamana Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut kepatutan hukum;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pertauran Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Munir Hamid, S.H., M.H., Panitera pada Pengadilan Negeri Balikpapan, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Oktober 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat III masing-masing memberikan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I;

DALAM EKSEPSI

I. Exception peremptoria - exceptio non adimpleti contractus

Bahwa Penggugat sebagai Debitur **tidak menjalankan prestasinya (exceptio non adimpleti contractus)** kepada Tergugat I sebagai

Hal. 10 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



Kreditur, sebagaimana Perjanjian Kredit No.
CLN.BLP/0096/KPR/2014.A00 tanggal 4 Juni 2014 (**Perjanjian Kredit**)
yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat. I Sesuai
perjanjian kredit, Tergugat I selaku kreditur telah memberikan Fasilitas
Kredit Pemilikan Rumah (**KPR**), dengan agunan Tanah dan Bangunan di
atas SHM No.10229 a.n. Taranum (**SHM**) yang sudah terpasang Hak
Tanggungan I untuk Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan
No.3013/2016 (**SHT**)

Bahwa Penggugat selaku debitur tidak menjalankan prestasinya untuk
membayar angsuran fasilitas kredit dengan tertib kepada Tergugat I, hal
ini pun diakui sendiri oleh Penggugat dalam positanya pada halaman 2
angka 4, penggugat mengatakan "**bahwa seiring berjalannya waktu
Penggugat kesulitan melakukan pembayaran cicilan**" sehingga
fasilitas kredit Penggugat menjadi macet. Maka sesuai dengan Pasal 6
Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Tergugat
I sebagai Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan SHT No. 3013/2016
Tanggal 16/08/2016 memiliki hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan
atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil
pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Bahwa pada kenyataannya, Penggugat tidak melakukan prestasinya yang
sudah disepakati dalam perjanjian kredit, yaitu melakukan pembayaran
kewajibannya kepada Tergugat I dengan tertib akan tetapi Penggugat
malah melayangkan gugatan ini. Sehingga dapat dianggap sudah
memenuhi unsur dalam Exception peremptoria-exceptio non adimpleti
contractus. Dan oleh karenanya sudah selayaknya gugatan ini tidak
dapat diterima.

II. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel)

Bahwa **Gugatan a quo tidak jelas karena dalil Penggugat dalam
positanya saling bertolak belakang.** Dalam Posita Gugatan a quo
halaman 2 angka 5 dan angka 6 Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

Hal. 11 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



5. Bahwa dikarenakan kondisi keuangan Penggugat yang sedang tidak stabil mengakibatkan **Penggugat kredit macet** atas perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I
6. Bahwa Penggugat dalam kondisi keuangan yang tidak stabil namun tetap memaksakan cicilan dengan keadaan tidak mendapat keringanan apapun dari Tergugat I, **dikarenakan Penggugat menyadari kewajibannya sebagai debitur yang beritikad baik**

Dalam Posita angka 6 Penggugat menyatakan telah beritikad baik untuk melakukan pembayaran angsuran, namun Penggugat sebelumnya mendalilkan dalam Posita angka 5 bahwa Penggugat tidak dapat membayar angsuran, yang mana tentunya kedua dalil tersebut tidak berkesinambungan dan justru malah saling bertolak belakang antara satu dengan yang lain, karena apabila Penggugat beritikad baik maka tentu Penggugat akan menyelesaikan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Sehingga, **gugatan a quo menjadi kontradiksi antarpositanya**. Oleh karena dalam Gugatan a quo terdapat kontradiksi antarposita, **mengakibatkan gugatan a quo menjadi tidak jelas (Obscuur Libel), sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan**.

Oleh karena itu berdasarkan penjelasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa Surat Gugatan a quo:

- I. Exception peremptoria - exceptio non adimpleti contractus
- II. Kabur dan tidak Jelas (Obscuur Libel), karena dalil penggugat dalam positanya saling bertolak belakang.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, maka sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979, sangatlah beralasan apabila Tergugat mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa perkara a quo

Hal. 12 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



menyatakan **Gugatan Penggugat sebagai tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat yang berhubungan dengan Tergugat I dalam Gugatan a quo kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat.
2. Bahwa semua dalil-dalil Tergugat I Dalam Eksepsi mohon dimasukkan dan dipertimbangkan dalam Jawaban Dalam Pokok Perkara, yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan (verweer ten principale).
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Surat Gugatan bahwa Tergugat I disebut telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan SHM No. 10299 melalui Tergugat II.
4. Perlu Tergugat I terangkan bahwa adalah benar Tergugat I merupakan Kreditur yang telah memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (**KPR**) kepada Penggugat selaku Debitur, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. CLN.BLP/0096/KPR/2014.A00 tanggal 04 Juni 2014 (**Perjanjian Kredit**), dengan limit kredit sebesar **Rp 390.000.000,- (tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah)** yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I.
5. Bahwa untuk menjamin pelunasan Perjanjian Kredit, Penggugat telah menyerahkan agunan berupa Tanah dan Bangunan SHM No.10229 a.n. Taranum (objek Hak Tanggungan) yang telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Hak Tanggungan I No. 3013/2016 tanggal 16 Agustus 2016. Bahwa Pengikatan Obyek Hak Tanggungan adalah bersifat **accessoir** dari Perjanjian Pokok yaitu Perjanjian Kredit a quo.
6. Bahwa sejak awal pencairan kredit pembayaran angsuran oleh Penggugat sering menunggak sehingga fasilitas kredit Penggugat menjadi tidak lancar dan akhirnya macet.
7. Bahwa terkait ketidakmampuan bayar dari Penggugat, Tergugat I telah melakukan upaya penanganan kredit bermasalah melalui penagihan dan

Hal. 13 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



penyelesaian kredit dengan memberikan peringatan secara lisan dan juga **surat peringatan tertulis kepada** Debitur Taranum dengan rincian sebagai berikut:

- a. Surat Peringatan I No. MNR.RCR/CTR.EAST.S0900828/2023 tanggal 05 September 2023;
- b. Surat Peringatan II No. MNR.RCR/CTR.EAST.S1008091/2023 tanggal 17 Oktober 2023;
- c. Surat Peringatan III No. MNR.RCR/CTR.EAST.S0600596/2024 tanggal 04 Juni 2024

Oleh karena sejak diberikan Surat Peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III tidak ada upaya penyelesaian kredit yang signifikan dari Penggugat, maka Tergugat I mengirimkan Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) No. MNR.RCR/CTR.EAST.S0602562/2024 tanggal 20 Juni 2024 kepada Penggugat, sehingga dengan demikian sesuai dengan Pasal V huruf b Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani Penggugat dan Tergugat I fasilitas kredit Penggugat dinyatakan jatuh tempo seketika dan Penggugat diwajibkan untuk melunasi **seluruh kewajiban kredit secara seketika dan sekaligus**.

Akan tetapi walaupun sudah menerima Surat Pernyataan Wanprestasi tersebut Penggugat tetap tidak ada upaya penyelesaian kredit yang signifikan sejak pembayaran terakhir tanggal 14 Juni 2023, maka Tergugat I melakukan penyelesaian kredit melalui Lelang Eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (**UU Hak Tanggungan**).

Dalam ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan jelas disebutkan 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”.

Hal. 14 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Tergugat sebelum melaksanakan lelang Hak Tanggungan, terlebih dahulu telah mengirimkan Surat Pemberitahuan kepada Penggugat sesuai surat No MNR.RCR/CTR.EAST/0806583/2024 tanggal 13 Agustus 2024 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Agunan.

8. Bahwa persetujuan secara lisan yang didalilkan Penggugat pada posita halaman 3 angka 10 bahwa **Penggugat dapat membayar pokok hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 320.000.000,-** patut diragukan kebenarannya, karena bisa saja itu hanya klaim sepihak dari Penggugat dan tidak dapat dibuktikan kebenarannya, sehingga oleh karenanya tidak dapat dijadikan dasar keringanan tunggakan pembayaran oleh Penggugat.
9. Bahwa Tergugat juga menolak dengan tegas Posita Gugatan halaman 7 angka 24 karena Gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum (rechts grond) berkaitan dengan Pembayaran Uang Paksa (dwangsom).
10. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas petitum halaman 8 angka 6, 7, 8, dan 9 dimana **hal tersebut tidak berdasar dan sangatlah mengada-ada. Karena berdasarkan KUHPerdara pasal 1320, dsana diatur bahwa syarat sah nya perjanjian adalah:**

- Cakap
- Kesepakatan Para Pihak;
- Suatu sebab yang halal
- Suatu pokok tertentu

yang keempat hal tersebut telah terpenuhi pada saat penandatanganan perjanjian kredit, sehingga perjanjian kredit tersebut telah sah, sementara permintaan Penggugat dalam gugatannya tersebut adalah sepihak sehingga patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

Hal. 15 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp

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

Lebih lanjut lagi, dalam petitum angka 6 Penggugat menyebutkan bahwa Perjanjian Kredit telah selesai dan berakhir dengan dibayarkannya uang sebesar Rp 200.000.000,- kepada Tergugat I. Bagaimana bisa Penggugat dengan semena-mena menentukan sendiri nominal pelunasan kreditnya? Demikian pula pada petitum angka 7, 8, dan 9 tidak ada dasar Penggugat menyatakan bahwa Perjanjian Kredit telah hapus/ berakhir karena hingga saat ini Penggugat masih belum melunasi kreditnya.

11. Bahwa dalil-dalil selebihnya dari Penggugat dalam Surat Gugatan a quo tidak akan Tergugatanggapi satu persatu karena memang ngawur, tidak berlasan dan tidak berdasar sehingga patut kiranya untuk dikesampingkan.

Berdasarkan uraian Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara diatas, Tergugat dengan demikian mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang mengadili perkara a quo agar memutuskan:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Namun apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan berpendapat lain, maka kami mohon agar dapat memutuskan Perkara a quo dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Jawaban Tergugat III.

A. Dalam Ekspepsi

1. Bahwa TERGUGAT III membantah dalil-dalil yang diajukan PENGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT III;

Hal. 16 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



2. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscure Libel*)

Bahwa formulasi gugatan Penggugat tidak jelas (*onduidelijk*), dimana seharusnya terhadap suatu gugatan yang diajukan haruslah bersifat jelas, tidak kabur dan tidak samar.

Bahwa Penggugat tidak mendalilkan secara jelas terkait Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan TERGUGAT III

a. Bahwa perbuatan melawan hukum di dalam Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu "*Tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*", sehingga berdasarkan Pasal 1365 KUPerdata tersebut, unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut : 1). Ada perbuatan melawan Hukum, 2). Ada kesalahan, 3). Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan; dan 4) Ada kerugian.

1) Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa TERGUGAT III tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena terhadap Hak Tanggungan yang dilakukan TERGUGAT III telah sesuai sebagaimana mekanisme Hak Tanggungan yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

2) Ada Kesalahan

Bahwa terhadap proses pembebanan hak tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT III unsure kesalahan tersebut tidak terpenuhi karena terhadap pembebanan hak tanggungan yang dilakukan TERGUGAT III telah sesuai sebagaimana mekanisme Hak Tanggungan yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

Hal. 17 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



Pokok Agraria jo Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

3) Ada Hubungan Sebab Akibat

Bahwa unsure sebab akibat dalam objek perkara tidak terpenuhi, karena pencatatan hak tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT III telah sesuai dengan mekanisme dan persyaratan yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan;

4) Adanya Kerugian

Bahwa Adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang ingin melelang objek perkara, sehingga terhadap kerugian yang dialami oleh Penggugat disebabkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, bukan dengan TERGUGAT III yang hanya melakukan perbuatan hukum berdasarkan mekanisme yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan.

3. Eksepsi Salah Alamat (*error in persona*)

- a. Bahwa TERGUGAT III merupakan instansi vertikal Kementerian di Balikpapan yang memiliki tugas dan fungsi untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;
- b. Bahwa pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud pada dalil diatas dilakukan dengan maksud memberikan kepastian hukum sebagaimana huruf a Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yaitu "*Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah satuan*

Hal. 18 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”

- c. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, yang menjadi syarat dalam pengajuan suatu gugatan adanya kepentingan yang dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan pihak yang digugat, dimana mengenai adanya hubungan hukum itu harus langsung dialami secara konkrit oleh PENGGUGAT.
- d. Bahwa hubungan hukum merupakan dasar untuk mengajukan gugatan atau (*grondslag an de lis*) sehingga pihak-pihak yang didalilkan sebagai pihak dalam suatu perkara haruslah pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum, sebagai syarat yang berlaku dalam pengajuan gugatan.
- e. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang kaedah hukumnya menyebutkan :

”Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak”.

- f. Bahwa memperhatikan Posita gugatan PENGGUGAT, diketahui bahwa pada intinya PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah melakukan Perjanjian Kredit.
- g. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, terbukti kesepakatan hanya mengikat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I (*vide* Pasal 1340 ayat(1) KUHPerdata jo. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata) sehingga perbuatan PENGGUGAT yang mendudukkan TERGUGAT III sebagai pihak dalam perkara A Quo jelas merupakan perbuatan yang tidak berdasarkan hukum *error in persona*, sebab bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang di gariskan Pasal 1340 KUHPerdata. Selengkapny Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdata:

Hal. 19 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



"Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya"

Selengkapnya pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara:

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

- h. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut diatas, sudah seharusnya dan sepatutnya gugatan PENGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa TERGUGAT III memohon kepada Majelis Hakim agar kiranya segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa TERGUGAT III menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT III;
3. Bahwa TERGUGAT III telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang jo Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
4. Mengingat tugas dan peran fungsi dari TERGUGAT III *"Demi kepentingan hukum dan mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang"* perlu TERGUGAT III sampaikan informasi pada catatan-catatan Buku Tanah Sertipikat :
 - a. Bahwa terhadap objek perkara Sertipikat Hak Milik No 10229/Kel. Sepinggan, pada database Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tercatat atas nama **TARANUM** yang diterbitkan berdasarkan Peralihan Hak dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 1219 Tanggal 28 Desember 2015 Yang Dibuat Oleh Cathy Megawe Selaku PPAT
 - b. Bahwa terhadap objek perkara Sertipikat Hak Milik No 10229/Kel. Sepinggan terdapat Pembebanan HAK

Hal. 20 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



TANGGUNGAN Nomor 03013/2016 berdasarkan APHT PPAT
Cathy Megawe Nomor 692/2016 Tanggal 01 Juni 2016.

5. Bahwa TERGUGAT III akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara *A quo* telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan, sesuai dengan apa yang dituntut dan itupun dikabulkan oleh Majelis Hakim;
6. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai TERGUGAT III dalam setiap melakukan penerbitan sertifikat selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku selain itu Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku TERGUGAT III dalam setiap melakukan penerbitan sertifikat tidak mungkin keluar dari ketentuan yang ada bahwa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam penerbitan sertifikat selalu berpegang kepada asas pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), asas keseimbangan (*principle of proportionality*), asas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan asas tidak boleh mencampur adukan kewenangan (*principle of non misuse of competence*).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka TERGUGAT III memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*nietontvankelijkeverklaard*)**.

Dalam Pokok Perkara

Hal. 21 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT **ditolak untuk seluruhnya dan atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*)**;
2. Menyatakan Menolak gugatan PENGGUGAT kepada TERGUGAT III atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT sebatas kepada TERGUGAT III tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang bahwa Penggugat mengajukan replik dan Para Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Surat Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.0806584/2024 tanggal 13 Agustus 2024 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosngan Agunan, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Nomor MNR.NCR/CTR.EAST.1003913/2024 tanggal 9 Oktober 2024 Perihal Tanggapan Surat Mediasi Saudara, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari print out Rekening Koran Bank Mandiri Nomor 1490100630617 Atas Nama Taranum periode 6 Juni 2014 s/d. 9 September 2024, diberi tanda bukti P-3;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Mohidin Ismail Modak, dibawah disumpah menerangkan:
 - Bahwa Saksi kenal Penggugat karena Penggugat adalah anak kandung Saksi;
 - Bahwa Saksi ketahui anak Saksi (Penggugat) ada KPR di Bank Mandiri (Tergugat I) dan Penggugat pernah mengajukan pelunasan tapi ditolak oleh Bank Mandiri;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa angsuran perbulan KPR Penggugat tersebut;

Hal. 22 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui akad KPR tersebut atas nama Penggugat atau atas nama suaminya;
- Bahwa setahu Saksi Tergugat I mau melelang agunan KPR, padahal Penggugat sudah mengajukan keringanan pelunasan tapi ditolak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan Tergugat I menolak permohonan keringanan dari Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah lelang terhadap agunan kredit Penggugat tersebut sudah dilaksanakan atau belum;
- Bahwa permohonan keringanan pelunasan tersebut diajukan Penggugat sebelum sebelum dilaksanakan lelang terhadap agunan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah kredit Penggugat tersebut sudah dinyatakan sebagai kredit macet atau belum;
- Bahwa sebelum covid-19 pembayaran Penggugat lancar, setelah covid-19 usaha Penggugat macet jadi pembayaran angsuran juga jadi macet dari tahun 2020 sampai sekarang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah pihak Pengugat sudah pernah menerima surat peringatan dari Tergugat I terkait pembayaran angsuran tersebut;

2. Saksi Zisaf Nugroho, dibawah sumpah menerangkan:

- Bahwa Saksi kenal Penggugat karena Penggugat adalah tetangga Saksi;
- Bahwa yang Saksi tahu Penggugat ada KPR di Bank Mandiri (Tergugat I) dengan agunan rumah dan agunan tersebut mau dilelang oleh Bank Mandiri;
- Bahwa KPR Pengugat tersebut pada tahun 2015;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pembayaran angsuran Penggugat selama ini ada kendala atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah pihak Pengugat sudah pernah menerima surat peringatan dari Tergugat I terkait pembayaran angsuran tersebut atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah kredit Penggugat tersebut sudah dinyatakan sebagai kredit macet atau tidak;

Hal. 23 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp

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

- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah lelang terhadap agunan kredit Penggugat tersebut sudah dilaksanakan atau tidak;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Para Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya Telah mengajukan bukti surat berupa:

Bukti Surat Tergugat I:

1. Fotokopi sesuai asli Formulir Permohonan Mandiri KPR & Mandiri KPR Multiguna tertanggal 15 April 2014 Atas Nama Taranum, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Kredit Mandiri KPR (PKS) Nomor CLN.BLP/0096/KPR/2014 tanggal 4 Juni 2014, diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi sesuai asli Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Tanggal 4 Juni 2014, diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Milik Nomor 10229/Kelurahan Sepinggan, diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3013/2016, diberi tanda bukti T.I-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Peringatan I (Pertama) Nomor MNCR.RCR/CTR.EAST.S0900828/2023 tanggal 05 September 2023, diberi tanda bukti T.I-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Peringatan II (Kedua) Nomor MNCR.RCR/CTR.EAST.S1008091/2023 tanggal 17 Oktober 2023, diberi tanda bukti T.I-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Peringatan III (Ketiga/Terakhir) Nomor MNCR.RCR/CTR.EAST.S0600595/2024 tanggal 4 Juni 2024, diberi tanda bukti T.I-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Pernyataan Wanprestasi (Default) Nomor MNCR.RCR/CTR.EAST.S0602562/2024 tanggal 20 Juni 2024, diberi tanda bukti T.I-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT No.4 tahun 1996 melalui E-auction ALI

Hal. 24 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Open Bidding) dan Pengantar SKPT Nomor MNCR.RCR/CTR.EAST.0712637/2024 tanggal 29 Juli 2024, diberi tanda bukti T.I-10;

11. Fotokopi dari fotokopi Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1271/KNL.1302/2024 tanggal 8 Agustus 2024, diberi tanda bukti T.I-11;
12. Fotokopi dari fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Agunan Nomor MNCR.RCR/CTR.EAST.0806583/2024 tanggal 13 Agustus 2024, diberi tanda bukti T.I-12;
13. Fotokopi dari fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 13 Agustus 2024, diberi tanda bukti T.I-13;
14. Fotokopi dari fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 28 Agustus 2024, diberi tanda bukti T.I-14;
15. Fotokopi dari fotokopi Risalah Lelang Nomor RL-552/13.01/2024-01 tanggal 11 September 2024, diberi tanda bukti T.I-15;
16. Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT No. 4 tahun 1996 dan Pengantar SKPT Nomor MNCR.RCR/CTR.EAST.0906810/2024 tanggal 12 September 2024, diberi tanda bukti T.I-16;
17. Fotokopi dari fotokopi Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor S-1622/KNL.1301/2024 tanggal 30 September 2024, diberi tanda bukti T.I-17;
18. Fotokopi dari fotokopi Permohonan Pembatalan Lelang Debitur a.n. Taranum Nomor MNCR.RCR/CTR.EAST.1002799/2024 tanggal 08 Oktober 2024, diberi tanda bukti T.I-18;
19. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pembatalan 181/Reg.Batal/1301/2024 tanggal 16 Oktober 2024, diberi tanda bukti T.I-19;

Bukti Surat Tergugat II:

1. Fotokopi sesuai asli Risalah Lelang Nomor 552/13.01/2024-01 tanggal 11 September 2024, diberi tanda bukti T.II-1;

Bukti Surat Tergugat III:

Hal. 25 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



1. Fotokopi sesuai asli Buku Tanah Hakn Milik No.10229/Kelurahan Sepinggan, diberi tanda bukti T.III-1;

Menimbang bahwa Para Tergugat tidak mengajukan saksi untuk didengarkan keterangannya di depan persidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 24 Januari 2025 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai segala perbuatan Para Tergugat dalam proses lelang terhadap Hak Tanggungan atas agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggan atas nama Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menurut Penggugat segala perbuatan lelang tersebut sudah sepatutnya batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat III dalam jawabannya masing-masing mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I.

1. Exception peremptoria - exceptio non adimpleti contractus

Bahwa Penggugat selaku debitur tidak menjalankan prestasinya untuk membayar angsuran fasilitas kredit dengan tertib kepada Tergugat I, hal ini pun diakui sendiri oleh Penggugat dalam posisinya pada halaman 2 angka 4, penggugat mengatakan "bahwa seiring berjalannya waktu Penggugat kesulitan melakukan pembayaran cicilan" sehingga fasilitas

Hal. 26 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



kredit Penggugat menjadi macet. Maka sesuai dengan Pasal 6 Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan SHT No. 3013/2016 Tanggal 16/08/2016 memiliki hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel)

Dalam Posita angka 6 Penggugat menyatakan telah beritikad baik untuk melakukan pembayaran angsuran, namun Penggugat sebelumnya mendalilkan dalam Posita angka 5 bahwa Penggugat tidak dapat membayar angsuran, yang mana tentunya kedua dalil tersebut tidak berkesinambungan dan justru malah saling bertolak belakang antara satu dengan yang lain, karena apabila Penggugat beritikad baik maka tentu Penggugat akan menyelesaikan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Sehingga, gugatan a quo menjadi kontradiksi antar positanya;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Penggugat mengajukan tanggapan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat-I sebagaimana eksepsi gugatan Penggugat Exception peremptoria - exceptio non adimpleti contractus, dimana menurut Penggugat walaupun Penggugat dalam kondisi keuangan yang tidak stabil namun tetap memaksakan pembayaran cicilan dengan keadaan tidak mendapat keringanan apapun dari Tergugat-I, dikarenakan Penggugat menyadari kewajibannya sebagai debitur yang beritikad baik; Bahwa dikarenakan Penggugat sadar akan kewajibannya sebagai debitur yang beritikad baik, Penggugat tetap bersusah payah memaksakan pembayaran kepada Tergugat-I, namun pada tahun 2023 Penggugat tidak sanggup lagi membayar. Bahwa atas pembayaran-pembayaran Penggugat kepada Tergugat-I tersebut di atas, Penggugat masih memiliki tunggakan pembayaran kepada Tergugat-I dengan nominal sebesar Rp.429.432.954,41 (empat ratus dua puluh sembilan

Hal. 27 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



juta empat ratus tiga puluh dua ribu sembilan ratus lima puluh empat koma empat puluh satu rupiah), nominal tersebut termasuk denda-denda yang dibebankan kepada Penggugat;

2. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas eksepsi gugatan Penggugat tidak jelas (*obscure libel*) dengan mengemukakan hal tersebut sangatlah tidak benar dan ngawur serta hanya dalil yang mengada-ada, dikarenakan Penggugat mendalilkan Penggugat kredit macet sebagaimana angka 5 gugatan, dan Penggugat mendalilkan Penggugat beritikad baik sebagaimana angka 6 gugatan adalah sebuah bentuk kejujuran dalam itikad baik Penggugat, sebagaimana pendapat *Wirjono Projudikoro tentang hal itikad baik adalah dengan istilah Kejujuran* dengan Kejujuran dalam waktu mulai berlakunya berhubungan Hukum dan Kejujuran pada waktu pelaksanaan hak hak dan Kewajiban dalam suatu hubungan hukum, apa yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan upaya pembayaran-pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat-I adalah sebuah bentuk kejujuran dalam itikad baik Penggugat kepada Tergugat-I;

Eksepsi Tergugat III

1. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscure Libel*)

Bahwa Penggugat tidak mendalilkan secara jelas terkait Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan Tergugat III;

2. Eksepsi Salah Alamat (*error in persona*)

Bahwa berdasarkan fakta hukum terbukti kesepakatan hanya mengikat antara Penggugat dan Tergugat I (*vide* Pasal 1340 ayat(1) KUHPerdata jo. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata) sehingga perbuatan Penggugat yang mendudukkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *A Quo* jelas merupakan perbuatan yang tidak berdasarkan hukum *error in persona*, sebab bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang di gariskan Pasal 1340 KUHPerdata;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Penggugat mengajukan tanggapan sebagai berikut:

Hal. 28 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas eksepsi gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) dikarenakan dalam angka 22 dalam gugatan Penggugat, telah Penggugat katakan secara jelas bahwa Tergugat-III dihukum untuk tunduk pada putusan ini;

Bahwa oleh karena hal tersebut, maka ditariknya Tergugat-III dalam perkara aquo adalah untuk melengkapi formil gugatan Penggugat;

- 2 Bahwa Penggugat menolak dengan tegas eksepsi yang diajukan oleh gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*) dikarenakan Penggugat/Pemohon atau Pelawan memiliki kewenangan dalam menentukan subyek hukum yang hendak di gugatnya;

Bahwa Penggugat menarik Tergugat-III menjadi pihak gugatan aquo dikarenakan sertifikat yang menjadi jaminan objek perkara aquo adalah dibuat oleh Tergugat-III;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tersebut Majelis Hakim akan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang bahwa pada dasarnya pengajuan eksepsi (*tangkisan*) atas suatu gugatan adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*), dalam hal ini keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi, tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principe*);

Menimbang bahwa selanjutnya memperhatikan eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut telah menyangkut materi pokok perkara yang perlu dibuktikan perbuatan-perbuatan apakah yang telah dilakukan Tergugat I dan Tergugat III serta apakah terdapat hubungan hukum yang kemudian menyebabkan Penggugat mengalami kerugian sebagaimana maksud gugatan;

Menimbang bahwa oleh karena alasan-alasan eksepsi Tergugat I dan Tergugat III sebagai terurai diatas sudah pula menyangkut materi pokok perkara yang dapat hal tersebut baru dapat dibuktikan setelah memeriksa pokok

Hal. 29 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



perkara, maka menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat III masing-masing telah mengajukan jawaban yang pokoknya menolak dalil gugatan tersebut dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I.

- Bahwa adalah benar Tergugat I merupakan Kreditur yang telah memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada Penggugat selaku Debitur, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. CLN.BLP/0096/KPR/2014.A00 tanggal 04 Juni 2014 (Perjanjian Kredit), dengan limit kredit sebesar Rp 390.000.000,- (tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah) yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa untuk menjamin pelunasan Perjanjian Kredit, Penggugat telah menyerahkan agunan berupa Tanah dan Bangunan SHM No.10229 a.n. Taranum (objek Hak Tanggungan) yang telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Hak Tanggungan I No. 3013/2016 tanggal 16 Agustus 2016. Bahwa Pengikatan Obyek Hak Tanggungan adalah bersifat aksesoir dari Perjanjian Pokok yaitu Perjanjian Kredit a quo;
- Bahwa sejak awal pencairan kredit pembayaran angsuran oleh Penggugat sering menunggak sehingga fasilitas kredit Penggugat menjadi tidak lancar dan akhirnya macet;
- Bahwa terkait ketidakmampuan bayar dari Penggugat, Tergugat I telah melakukan upaya penanganan kredit bermasalah melalui penagihan dan penyelesaian kredit dengan memberikan peringatan secara lisan dan juga surat peringatan tertulis kepada Debitur Taranum;

Hal. 30 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak diberikan Surat Peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III tidak ada upaya penyelesaian kredit yang signifikan dari Penggugat, maka Tergugat I mengirimkan Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) No. MNR.RCR/CTR.EAST.S0602562/2024 tanggal 20 Juni 2024 kepada Penggugat, sehingga dengan demikian sesuai dengan Pasal V huruf b Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani Penggugat dan Tergugat I fasilitas kredit Penggugat dinyatakan jatuh tempo seketika dan Penggugat diwajibkan untuk melunasi seluruh kewajiban kredit secara seketika dan sekaligus;
- Bahwa walaupun sudah menerima Surat Pernyataan Wanprestasi tersebut Penggugat tetap tidak ada upaya penyelesaian kredit yang signifikan sejak pembayaran terakhir tanggal 14 Juni 2023, maka Tergugat I melakukan penyelesaian kredit melalui Lelang Eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan);
- Bahwa persetujuan secara lisan yang didalilkan Penggugat pada posita halaman 3 angka 10 bahwa Penggugat dapat membayar pokok hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 320.000.000,- patut diragukan kebenarannya, karena bisa saja itu hanya klaim sepihak dari Penggugat dan tidak dapat dibuktikan kebenarannya, sehingga oleh karenanya tidak dapat dijadikan dasar keringanan tunggakan pembayaran oleh Penggugat;

Jawaban Tergugat III

- Bahwa Tergugat III telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang jo Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa terhadap objek perkara Sertipikat Hak Milik No 10229/Kel. Sepinggan, pada database Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tercatat atas nama TARANUM yang diterbitkan berdasarkan Peralihan Hak

Hal. 31 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp

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)



dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 1219 Tanggal 28 Desember 2015
Yang Dibuat Oleh Cathy Megawe Selaku PPAT;

Menimbang bahwa mengacu pada Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”, sehingga dalam hal ini Penggugat diberi kesempatan terlebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut, maka Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tandabukti P.I-1 sampai dengan bukti P.I-3 dan 2 (dua) orang saksi yakni saksi Mohidin Ismail Modak dan saksi Zisaf Nugroho;

Menimbang bahwa sebaliknya untuk meneguhkan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti T.I-1 sampai dengan T.I-19, Tergugat II mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti T.II-1, dan Tergugat III telah pula mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti T.III-1;

Menimbang bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat serta jawaban antara para pihak dapat disimpulkan, jika yang menjadi permasalahan pokok yang harus dibuktikan dalam gugatan ini adalah:

Apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses lelang terhadap Hak Tanggungan atas agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggan atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan maksud pokok gugatan Penggugat, jawab jinawab, bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I merupakan Kreditur yang telah memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada Penggugat selaku Debitur, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. CLN.BLP/0096/KPR/2014.A00 tanggal 04 Juni 2014 (Perjanjian Kredit), dengan limit kredit sebesar Rp 390.000.000,- (tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah) yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I;

Hal. 32 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk menjamin pelunasan Perjanjian Kredit, Penggugat telah menyerahkan agunan berupa Tanah dan Bangunan SHM No.10229 a.n. Taranum (objek Hak Tanggungan) yang telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Hak Tanggungan I No. 3013/2016 tanggal 16 Agustus 2016. Bahwa Pengikatan Obyek Hak Tanggungan adalah bersifat aksesoir dari Perjanjian Pokok yaitu Perjanjian Kredit a quo;
- Bahwa terkait ketidakmampuan bayar dari Penggugat, Tergugat I telah melakukan upaya penanganan kredit bermasalah melalui penagihan dan penyelesaian kredit dengan memberikan peringatan secara lisan dan juga surat peringatan tertulis kepada Debitur Taranum;
- Bahwa sejak diberikan Surat Peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III tidak ada upaya penyelesaian kredit yang signifikan dari Penggugat, maka Tergugat I mengirimkan Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) No. MNR.RCR/CTR.EAST.S0602562/2024 tanggal 20 Juni 2024 kepada Penggugat;
- Bahwa walaupun sudah menerima Surat Pernyataan Wanprestasi tersebut Penggugat tetap tidak ada upaya penyelesaian kredit yang signifikan sejak pembayaran terakhir tanggal 14 Juni 2023;

Menimbang bahwa memperhatikan jawab-jawab serta bukti surat dan saksi para pihak, maka dapatlah disimpulkan bahwa Tergugat I merupakan Kreditur yang telah memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada Penggugat selaku Debitur, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. CLN.BLP/0096/KPR/2014.A00 tanggal 04 Juni 2014 (Perjanjian Kredit), dengan limit kredit sebesar Rp 390.000.000,- (tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah) yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang bahwa dengan Perjanjian Kredit No. CLN.BLP/0096/KPR/2014.A00 tanggal 04 Juni 2014 tersebut maka menurut Majelis Hakim telah berdasarkan undang-undang agar Penggugat dan Tergugat I mematuhi segala isi dari perjanjian tersebut, sehingga jika salah satu pihak yang tidak menepati isi perjanjian tentunya ada konsekuensi yang harus diterima oleh pihak yang tidak menepati janji tersebut;

Hal. 33 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp

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)



Menimbang bahwa bersesuaian hal tersebut dapatlah dibuktikan berdasarkan bukti T.I-6, T.I-7 dan T.I-8 Penggugat telah diberi Surat Peringatan I (pertama) tertanggal 5 September 2023, Peringatan II (kedua) tertanggal 17 Oktober 2023 dan Peringatan III (ketiga) tertanggal 4 Juni 2024, dimana maksud Surat Peringatan tersebut agar Penggugat melunasi tunggakan kredit kepada Tergugat I dengan batas waktu yang ditentukan dalam masing-masing surat peringatan tersebut;

Menimbang bahwa fakta yang terungkap dipersidangan meskipun Penggugat telah mendapatkan dan mengetahui kewajiban tersebut namun pada kenyataannya Penggugat tidak melaksanakan yang kemudian oleh Tergugat I keadaan Penggugat telah dinyatakan wanprestasi (default) sebagaimana bukti TI-9;

Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim oleh karena antara Penggugat dan Tergugat I telah terikat oleh karena suatu bentuk perjanjian yang menimbulkan perikatan atau hubungan hukum antara dua pihak, yang masing-masing melekat hak dan kewajiban, dimana hal tersebut bersesuaian dengan Pasal 1338 ayat (1) KHUPerdata menyebutkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, secara sah dimaksudkan adalah perjanjian tersebut telah memenuhi syarat Pasal 1320 Kuhperdata yang terdiri dari :

1. Tercapainya kata sepakat;
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan,
3. Suatu hal tertentu,
4. Suatu sebab atau klausula yang halal;

Menimbang bahwa lebih lanjut mengenai perjanjian itu sendiri diatur dalam pasal 1313 KUHPerdata yang menyatakan "*suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*", dengan demikian antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi perikatan atau telah saling mengikatkan diri yang menimbulkan hubungan hukum dimana satu pihak ada hak dan di pihak lain ada kewajiban, yang harus dibebani kepada para pihak secara berimbang untuk melaksanakan apa menjadi hak dan kewajiban masing-masing, sehing

Hal. 34 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ga dalam hal ini terhadap dana investasi yang telah serahkan Penggugat kepada Tergugat maka menjadi kewajiban Tergugat untuk melaksanakan isi perjanjian yang sebelumnya telah disepakati;

Menimbang bahwa oleh karena telah terbukti Penggugat yang tidak melaksanakan isi kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. CLN.BLP/0096/KPR/2014.A00 tanggal 04 Juni 2014 (Perjanjian Kredit) antara Penggugat dengan Tergugat I, maka menurut Majelis Hakim tindakan Tergugat I melakukan penyelesaian kredit Penggugat melalui lelang eksekusi telah berdasarkan undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), sehingga beralasan hukum untuk menolak petitum Penggugat untuk menyatakan perbuatan Para Tergugat dalam proses lelang terhadap Hak Tanggungan atas agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 10229 / Kelurahan Sepinggan atas nama Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh karena petitum pokok gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka terhadap petitum-petitum lainnya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, dengan demikian menurut Majelis Hakim adalah beralasan hukum untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

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

Memperhatikan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.828.000,00 (satu juta delapan ratus dua puluh delapan ribu rupiah);

Hal. 35 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp

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

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Kamis tanggal 20 Maret 2025, oleh kami, **Zaufi Amri, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Rusdhiana Andayani, S.H., M.H.** dan **Agustinus, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis tanggal 27 Maret 2025** oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut di atas, dibantu oleh **Marihot Sirait, S.H.**, Panitera Pengganti Pada Pengadilan Negeri Balikpapan, putusan tersebut telah disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rusdhiana Andayani, S.H., M.H.

Zaufi Amri, S.H.

Agustinus, S.H.

Panitera Pengganti,

Marihot Sirait, S.H.

Hal. 36 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

- Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
- Biaya Proses	Rp	100.000,00
- Biaya Panggilan	Rp	128.000,00
- PNBP Panggilan	Rp	40.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp	1.500.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp	10.000,00
- Biaya Redaksi	Rp	10.000,00
- Biaya Materai	Rp	10.000,00

Jumlah **Rp 1.828.000,00**

(satu juta delapan ratus dua puluh delapan ribu rupiah).

Hal. 37 dari 39 Hal Putusan Nomor 215/Pdt.G/2024/PN Bpp