



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 45/PDT/2021/PT PTK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

DENY ANDRIANSYAH, jenis kelamin Laki-Laki, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Sungai Raya Dalam Komplek Chandra Asri No. 01 RT. 005 / RW. 004 Desa Sungai Raya Dalam Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DODI MICHAEL HERTANTO DAMANIK, S.H., dan JOHAN HANAVY SYARIF, S.H. Advokat yang beralamat di Jalan Sungai Raya Dalam Nomor A1 Desa Sungai Raya Dalam Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Mei 2020 yang telah diregister pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah dengan nomor: 150/SK/Leg.Pdt./2020/PN Mpw tertanggal 28 Mei 2020 sebagai Penggugat/Pembanding;

L A W A N

KEPALA PT. BANK OCBC NISP, Tbk., beralamat di Tower Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. 25 Jakarta 12940 cq. Kepala PT. Bank OCBC NISP Tbk Cabang Pontianak, yang beralamat di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 1 Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak, dalam hal ini memberi kuasa kepada FX. TRI SUMMARYANTO, S.H., dkk. yang merupakan Advokat pada Law Office SGS Mandiri beralamat di Jalan MT Haryono Kav. 10 Jakarta Timur 13330 berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 19 Agustus 2020 yang telah diregister pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah dengan nomor: 234/SK/Leg.Pdt./2020/PN Mpw tertanggal 15 September 2020 sebagai Tergugat I/Terbanding I;

KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Pontianak, beralamat di Jalan Letjend Sutoyo No. 19 Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, dalam hal ini diwakili oleh INDRA SAFRI, dkk. berdasarkan surat kuasa khusus atas nama Menteri Keuangan tertanggal 10 Agustus 2020 yang telah diregister pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah dengan nomor: 213/SK/Leg.Pdt./2020/PN Mpw tertanggal 25 Agustus 2020 sebagai Tergugat II/Terbanding II;

Halaman 1 dari 60 halaman, Putusan Nomor 45/PDT/2021/PT PTK

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

TUAN RANDY ANDREAS, jenis kelamin Laki-Laki, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan K.H. W. Hasyim Gang Nuri RT. 001 / RW. 003 Kelurahan Tengah, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak sebagai Tergugat III/Terbanding III;

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN), beralamat di Jalan Adisucipto No. 79 Desa Arang Limbung Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya, dalam hal ini diwakili oleh MARTIANI, SETA ADITYA PRADANA, dan MAYA NOVITA NUGRAHENI berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Juli 2020 yang telah diregister pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah dengan nomor: 212/SK/Leg.Pdt./2020/PN Mpw tertanggal 25 Agustus 2020 sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 45/PDT/2021/PT PTK tanggal 21 Juni 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut pada tingkat banding;
2. Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Mpw tanggal 22 April 2021;
3. Berkas perkara Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Mpw dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUKPERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah pada tanggal 21 Juli 2020 dalam Register Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Mpw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan pasal 142 Rbg, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Mempawah yang mana objek gugatan termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Mempawah dimana objek gugatan terletak di jalan Sungai Raya Dalam Komplek Chandra Asri No. 12 Rt. 001/ Rw. 001 Kelurahan Sungai Raya Kecamatan Sungai Raya dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Kubu Raya berupa sebidang tanah dan bangunan SHM No. 31331/ Sungai Raya Atas nama Deny Andriansyah (penggugat) seluas 201 M2;
2. Bahwa Penggugat mengajukan permohonan kredit KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada PT. Bank OCBC NISP, Tbk dengan perjanjian kredit Nomor 002/PTK/ CW/ X/ 2011 tertanggal 21 Oktober 2011 dengan plafond kredit senilai

Halaman 2 dari 60 halaman, Putusan Nomor 45/PDT/2021/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 280.000.000.- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 10 Tahun (120) bulan dengan suku bunga 10.75 % pertahun;

3. Bahwa pada perjanjian kredit tersebut tercantum suku bunga sejumlah 10.75 % pertahun dan denda keterlambatan 0,1% per hari yang dihitung dari jumlah yang tertunggak yang mana perhitungan tunggakan kredit yang dilakukan penggugat selaku debitor tidak secara rinci diberitahukan oleh tergugat I kepada penggugat tahunnya sudah ada pelelangan dan perhitungan kewajiban yang harus dilunaskan oleh penggugat;
4. Bahwa penggugat pada bulan februari tahun 2016 selaku debitor mendatangi tergugat (pihak Bank OCBC NISP) untuk menanyakan sisa hutang terhadap kredit penggugat akan tetapi pihak tergugat I menaikkan jumlah tagihan hutang atau tunggakan penggugat tidak sesuai perhitungan yang telah disepakati dalam perjanjian, selanjutnya penggugat hanya menyetorkan Rp. 20.000.000.- pada tanggal 22 Februari 2016 yang mana semenjak tanggal tersebut antara penggugat dan tergugat I tidak ada kesepakatan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut;
5. Bahwa darimana Tergugat I menyatakan penggugat telah menunggak atau masih ada hutang sisa pokok seperti yang tercantum dalam surat pemberitahuan hasil lelang dimana tergugat I melakukan perhitungan yang tidak sebagaimana mestinya;
6. Bahwa hasil dari lelang hak tanggungan tersebut dipergunakan untuk menutupi sebagian kewajiban penggugat membayar kredit, dan tergugat I menghitung tunggakan yang dialami penggugat sampai dengan tanggal 17 Januari 2020 padahal penggugat dinyatakan tidak mampu menyelesaikan kewajibannya tersebutlah dihitung hutang yang harus ditutupi atau dibayar oleh penggugat sedangkan penggugat tidak ada diberitahukan kapan tidak mampunya penggugat membayar kewajibannya sehingga dilakukan pelelangan hak tanggungan;
7. Bahwa tergugat I tidak ada memberikan surat peringatan kepada debitor mengenai penyelesaian tunggakan kredit yang dilakukan penggugat yang mana tergugat I tidak ada menyatakan kapan batas waktunya penggugat dinyatakan tidak mampu memenuhi kewajibannya membayar kredit pada tergugat I atau pada tanggal berapa penggugat dinyatakan tidak melakukan kewajibannya sehingga jaminan terhadap perjanjian kredit harus dilelang untuk pemenuhan penutupan hutang penggugat dan tergugat I juga tidak ada memberitahukan kepada penggugat mengenai akan dilakukannya lelang terhadap agunan jaminan hak tanggungan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut bertentangan dengan hukum dan dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum karena penggugat tidak diberitahu dan tidak ditawarkan terlebih dahulu terhadap pelaksanaan lelang tersebut;
9. Bahwa penggugat tidak tahu bagaimana cara tergugat menghitung kewajiban hutang yang harus dibayar penggugat yang mana penggugat tidak melakukan pembayaran sejak bulan februari 2016, kenapa dalam kurun waktu tiga tahun kewajiban pinjaman penggugat mencapai Rp. 504.480.000.- yang mana setelah dikurangkan dengan hasil lelang hak tanggungan penggugat masih mempunyai kewajiban pinjaman sejumlah Rp. 209.102.026.-, Bagaimana mungkin tiga tahun lebih kewajiban penggugat mencapai dengan nominal tersebut sehingga menimbulkan pertanyaan apakah perhitungan bunga, pokok dan denda tersebut sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh bank sentral yakni Bank Indonesia;
10. Bahwa Hak Tanggungan memberikan hak bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan atas uang tertentu dan memberikan kedudukan yang diutamakan dibanding kreditor-kreditor lain. Apabila debitor cidera janji maka berdasarkan pasal 6 UU Hak Tanggungan, maka kreditur 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;
11. Bahwa pada tanggal 07 Februari 2020 tergugat I telah memberitahukan surat pemberitahuan hasil lelang dengan nomor 0090/ ARM- Cons- NL/ SPHL/ II/ 2020 yang memebritahukan sebidang tanah dan bangunan SHM. 31331/ Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah seluas 201 M2 yang terletak di Komplek Chandra Asri Jl. Sungai Raya Dalam No. 12 Rt. 001/ Rw. 001 Kelurahan Sungai Raya Kabupaten Pontianak telah dilelang dengan nilai Rp. 309.300.000.- (tiga ratus Sembilan juta tiga ratus ribu rupiah) yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 16 Januari 2020 oleh tergugat II yang beralamat di jalan Letjend Sutoyo No. 19 Pontianak 78116 yang mana hasil bersih lelang dipotong biaya pajak dan biaya lelang sejumlah Rp. 295.378.000.- (dua ratus Sembilan puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);
12. Bahwa perjanjian kredit yang dilakukan tergugat I dengan penggugat dengan jaminan SHM. No. 31331 atas nama Doktorandus Henry Chandra belum dilakukan peralihan hak milik atau balik nama penggugat sehingga perjanjian kredit tersebut keliru yang mana yang menandatangani dan memberikan

Halaman 4 dari 60 halaman, Putusan Nomor 45/PDT/2021/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan kredit adalah penggugat padahal jaminan berupa SHM (sertifikat hak milik) tersebut bukan atas nama penggugat;

13. Bahwa akibat perbuatan tergugat I dan Tergugat II, penggugat mengalami kerugian yang mana penggugat kehilangan haknya untuk mendapatkan jaminan atas kredit, sejumlah uang yang telah disetorkan serta harus dibebani pula untuk membayar tunggakan hutang yang dibebankan kepada penggugat;
 14. Bahwa terhadap lelang hak tanggungan tersebut oleh tergugat III sebagai pihak yang menjadi pemenang lelang/ pembeli hak tanggungan yang kemudian dimiliki dan dikuasai oleh tergugat III;
 15. Bahwa terhadap perkara aquo dimohonkan kepada turut tergugat I agar tidak melakukan proses balik nama terhadap objek perkara tersebut yang mana objek tersebut masih sebagai milik penggugat;
 16. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum terhadap perkara aquo dimohonkan kepada Majelis Hakim untuk melakukan sita jaminan terhadap objek perkara;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mempawah Cq Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa perkara gugatan perbuatan melawan hukum berkenan memutuskan sebagai berikut:
1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan tergugat I dan Tergugat II dan tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 3. Menyatakan tanah dan bangunan SHM. 31331/ Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah seluas 201 M2 yang terletak di Komplek Chandra Asri Jl. Sungai Raya Dalam No. 12 Rt. 001/ Rw. 001 Kelurahan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya masih milik penggugat;
 4. Menyatakan kepada tergugat 1 agar mengembalikan Sertifikat Hak Milik 31331/ Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah seluas 201 M2 yang terletak di Komplek Chandra Asri Jl. Sungai Raya Dalam No. 12 Rt. 001/ Rw. 001 Kelurahan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya dikembalikan kepada Penggugat;
 5. Menetapkan sita jaminan terhadap Sertifikat Hak Milik 31331/ Sungai Raya tersebut.
 6. Menyatakan putusan ini dapat dinyatakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi;
 7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwaangsom*) secara tanggung jawab renteng atas keterlambatan pembayaran kerugian materiil dan immateriil tersebut untuk setiap hari atas keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);

Halaman 5 dari 60 halaman, Putusan Nomor 45/PDT/2021/PT PTK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat untuk seluruhnya;

atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula mengajukan perubahan gugatan Penggugat di dalam persidangan, yang mana perubahan gugatan tersebut telah dibacakan di persidangan, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan pasal 142 Rbg, penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Mempawah yang mana objek gugatan termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Mempawah dimana objek gugatan terletak di jalan Sungai Raya Dalam Komplek Chandra Asri No. 12 Rt. 001/ Rw. 001 Desa Sungai Raya Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya, berupa sebidang tanah dan bangunan SHM No. 31331/ Sungai Raya Atas nama Deny Andriansyah (penggugat) seluas 201 M2;
2. Bahwa penggugat mengajukan permohonan kredit KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada PT. Bank OCBC NISP, Tbk dengan perjanjian kredit Nomor 002/ PTK/ CW/ X/ 2011 tertanggal 21 Oktober 2011 dengan plafond kredit senilai Rp. 280.000.000.- (duaratus delapan puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 10 Tahun (120) bulan dengan suku bunga 10. 75 % pertahun;
3. Bahwa pada perjanjian kredit tersebut tercantum suku bunga sejumlah 10. 75 % pertahun dan denda keterlambatan 0,1% perhari yang dihitung dari jumlah yang tertunggak yang mana perhitungan tunggakan kredit yang dilakukan penggugat selaku debitor tidak secara rinci diberitahukan oleh tergugat I kepada penggugat tahunnya sudah ada pelelangan dan perhitungan kewajiban yang harus dilunaskan oleh penggugat;
4. Bahwa penggugat pada bulan februari tahun 2016 selaku debitor mendatangi tergugat (pihak Bank OCBC NISP) untuk menanyakan sisa hutang terhadap kredit penggugat akan tetapi pihak tergugat I menaikkan jumlah tagihan hutang atau tunggakan penggugat tidak sesuai perhitungan yang telah disepakati dalam perjanjian, selanjutnya penggugat hanya menyetorkan Rp. 20.000.000.- pada tanggal 22 Februari 2016 yang mana semenjak tanggal tersebut antara penggugat dan tergugat I tidak ada kesepakatan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut;
5. Bahwa dari mana tergugat I menyatakan penggugat telah menunggak atau masih ada hutang sisa pokok seperti yang tercantum dalam surat pemberitahuan hasil lelang dimana tergugat I melakukan perhitungan yang tidak sebagaimana mestinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa hasil dari lelang hak tanggungan tersebut dipergunakan untuk menutupi sebagian kewajiban penggugat membayar kredit, dan tergugat I menghitung tunggakan yang dialami penggugat sampai dengan tanggal 17 Januari 2020 padahal penggugat dinyatakan tidak mampu menyelesaikan kewajibannya tersebutlah dihitung hutang yang harus ditutupi atau dibayar oleh penggugat sedangkan penggugat tidak ada diberitahukan kapan tidak mampunya penggugat membayar kewajibannya sehingga dilakukan pelelangan hak tanggungan;
7. Bahwa tergugat I tidak ada memberikan surat peringatan kepada debitor mengenai penyelesaian tunggakan kredit yang dilakukan penggugat yang mana tergugat I tidak ada menyatakan kapan batas waktunya penggugat dinyatakan tidak mampu memenuhi kewajibannya membayar kredit pada tergugat I atau pada tanggal berapa penggugat dinyatakan tidak melakukan kewajibannya sehingga jaminan terhadap perjanjian kredit harus dilelang untuk pemenuhan penutupan hutang penggugat dan tergugat I juga tidak ada memberitahukan kepada penggugat mengenai akan dilakukannya lelang terhadap agunan jaminan hak tanggungan;
8. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut bertentangan dengan hukum dan dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum karena penggugat tidak diberitahu dan tidak ditawarkan terlebih dahulu terhadap pelaksanaan lelang tersebut;
9. Bahwa penggugat tidak tahu bagaimana cara tergugat menghitung kewajiban hutang yang harus dibayar penggugat yang mana penggugat tidak melakukan pembayaran sejak bulan februari 2016, kenapa dalam kurun waktu tiga tahun kewajiban pinjaman penggugat mencapai Rp. 504.480.000.- yang mana setelah dikurangkan dengan hasil lelang hak tanggungan penggugat masih mempunyai kewajiban pinjaman sejumlah Rp. 209.102.026.-; Bagaimana mungkin tiga tahun lebih kewajiban penggugat mencapai dengan nominal tersebut sehingga menimbulkan pertanyaan apakah perhitungan bunga, pokok dan denda tersebut sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh bank sentral yakni Bank Indonesia;
10. Bahwa Hak Tanggungan memberikan hak bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan atas uang tertentu dan memberikan kedudukan yang diutamakan dibanding kreditor-kreditor lain. Apabila debitor cidera janji maka berdasarkan pasal 6 UU Hak Tanggungan, maka kreditur 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;

Halaman 7 dari 60 halaman, Putusan Nomor 45/PDT/2021/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa berdasarkan perjanjian kredit antara penggugat dengan tergugat I, penggugat mempunyai kewajiban membayar angsuran sejumlah Rp. 3.817.483.- (tiga juta delapan ratus tujuh belas ribu empat ratus delapan puluh tiga rupiah), dimana penggugat terakhir melakukan pembayaran pada tanggal 22 bulan Februari 2016;
12. Bahwa batas akhir pembayaran kredit penggugat akan berakhir pada bulan Oktober 2021 sebagaimana perjanjian kredit yang masa berlaku kredit selama 10 (sepuluh) tahun yang dengan demikian penggugat masih memiliki kewajiban pembayaran kredit sejak Maret 2016 sampai dengan Oktober 2021;
13. Bahwa dengan tidak sah nya lelang yang dilakukan oleh tergugat I, tergugat II dan tergugat III maka tergugat IV juga tidak berwenang untuk melakukan peralihan hak milik penggugat yang dengan demikian penggugat masih punya hak untuk melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran atas kredit yang diajukan oleh penggugat;
14. Bahwa pada tanggal 07 Februari 2020 tergugat I telah memberitahukan surat pemberitahuan hasil lelang dengan nomor 0090/ ARM – Cons - NL/ SPHL/ II/ 2020 yang memberitahukan sebidang tanah dan bangunan SHM. 31331/ Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah seluas 201 M2 yang terletak di Komplek Chandra Asri Jl. Sungai Raya Dalam No. 12 Rt. 001/ Rw. 001 Desa Sungai Raya Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya telah dilelang dengan nilai Rp. 309.300.000.- (tigaratus Sembilan juta tigaratus ribu rupiah) yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 16 Januari 2020 oleh tergugat II yang beralamat di jalan Letjend Sutoyo No. 19 Pontianak 78116 yang mana hasil bersih lelang dipotong biaya pajak dan biaya lelang sejumlah Rp. 295.378.000.- (duaratus Sembilan puluh lima juta tigaratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);
15. Bahwa perjanjian kredit yang dilakukan tergugat I dengan penggugat dengan jaminan SHM. No. 31331 atas nama Doktorandus Henry Chandra belum dilakukan peralihan hak milik atau balik nama atas nama penggugat sehingga perjanjian kredit tersebut keliru yang mana yang menandatangani dan memberikan jaminan kredit adalah penggugat padahal jaminan berupa SHM (sertifikat hak milik) tersebut bukan atas nama penggugat;
16. Bahwa akibat perbuatan tergugat I dan Tergugat II, penggugat mengalami kerugian yang mana penggugat kehilangan haknya untuk mendapatkan jaminan atas kredit, sejumlah uang yang telah disetorkan serta harus dibebani pula untuk membayar tunggakan hutang yang dibebankan kepada penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa terhadap lelang hak tanggungan tersebut oleh tergugat III sebagai pihak yang menjadi pemenang lelang/pembeli hak tanggungan yang kemudian dimiliki dan dikuasai oleh tergugat III;
 18. Bahwa terhadap perkaraa quo dimohonkan kepada turut tergugat I agar tidak melakukan proses balik nama terhadap objek perkara tersebut yang mana objek tersebut masih sebagai milik penggugat;
 19. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum terhadap perkara aquo dimohonan kepada Majelis Hakim untuk melakukan sita jaminan terhadap objek perkara;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mempawah Cq Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa perkara gugatan perbuatan melawan hukum berkenan memutuskan sebagai berikut:
1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan tergugat I dan Tergugat II dan tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 3. Menyatakan lelang jaminan hak tanggungan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana Risalah Lelang Nomor 32/53/2020 tanggal 16 Januari 2020;
 4. Menyatakan penggugat melaksanakan kewajibannya untuk membayar sisa kredit berdasarkan perjanjian kredit antara penggugat dengan tergugat I;
 5. Menyatakan tanah dan bangunan SHM. 31331/ Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah seluas 201 M2 yang terletak di Komplek Chandra Asri Jl. Sungai Raya Dalam No. 12 Rt. 001/ Rw. 001 Desa Sungai Raya Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya masih milik penggugat;
 6. Menyatakan kepada tergugat I agar mengembalikan Sertifikat Hak Milik 31331/ Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah seluas 201 M2 yang terletak di Komplek Chandra Asri Jl. Sungai Raya Dalam No. 12 Rt. 001/ Rw. 001 Desa Sungai Raya Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya dikembalikan kepada Penggugat;
 7. Menetapkan sita jaminan terhadap Sertifikat Hak Milik 31331/ Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah seluas 201 M2 yang terletak di Komplek Chandra Asri Jl. Sungai Raya Dalam No. 12 Rt. 001/ Rw. 001 Desa Sungai Raya Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya tersebut;
 8. Menyatakan putusan ini dapat dinyatakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi;
 9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwaangsom*) secara tanggung jawab renteng atas keterlambatan pembayaran kerugian materiil dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

immateriil tersebut untuk setiap hari atas keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta Rupiah);

10. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat untuk seluruhnya;

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah memberikan jawaban atas gugatan *a quo* yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Kompetensi Relatif

1. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan hutang piutang, dimana Penggugat dengan persetujuan isterinya, yaitu YULI DIANA, telah mengajukan permohonan kepada Tergugat I guna memperoleh Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah ("KPR"), yang mana permohonan tersebut telah disetujui oleh Tergugat I selaku Bank, dan sebagai jaminan atas Fasilitas KPR tersebut, Penggugat selaku Debitur telah memberikan sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik ("SHM") No. 31331/Sungai Raya, terdaftar atas nama DENY ANDRIANSYAH, yang terletak di Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, Propinsi Kalimantan Barat, setempat dikenal dengan Jl. Sungai Raya Dalam Komplek Chandra Asri, sebagaimana ternyata dari PERJANJIAN KREDIT Nomor: 002/PTK/CW/X/2011 tanggal 21 Oktober 2011 ("Perjanjian Kredit") *juncto* SYARAT DAN KETENTUAN UMUM ("SKU") tanggal 21 Oktober 2011, yang telah ditandatangani oleh Penggugat berikut Isteri Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Bank. Dalam hal mana SKU *a quo* merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit;
2. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sehubungan dengan adanya pelelangan atas jaminan SHM No. 31331/Sungai Raya, yang menurut Penggugat "*pelaksanaan lelang tersebut bertentangan dengan hukum dan dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum karena Penggugat tidak diberitahu dan tidak ditawarkan terlebih dahulu terhadap pelaksanaan lelang tersebut*", sehingga dalam hal ini Penggugat menganggap beralasan mengajukan gugatan *a quo*;
3. Berdasarkan Nomor 35 dari SYARAT DAN KETENTUAN UMUM ("SKU") tanggal 21 Oktober 2011, diatur bahwa "*mengenai Perjanjian Kredit, Syarat dan Ketentuan Umum ini dan segala akibat hukum dan pelaksanaannya, Bank dan Debitur sepakat dan setuju untuk memilih domisili hukum di Kantor*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan tidak mengurangi hak Bank untuk mengajukan gugatan pada Pengadilan lainnya di wilayah hukum Republik Indonesia”;

Pasal 142 ayat (4) Rbg, Pasal 118 ayat (4) HIR menyatakan “*apabila ada tempat tinggal yang dipilih dengan suatu akta, gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tempat tinggal yang dipilih dalam akta tersebut*”;

4. Bahwa oleh karena pelelangan atas jaminan SHM No. 31331/Sungai Raya adalah sebagai akibat hukum dari pelaksanaan Perjanjian Kredit *juncto* SKU, seharusnya Penggugat mengajukan gugatan *a quo* kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sesuai pilihan domisili yang dipilih oleh Penggugat dan Tergugat I, sebagaimana dimaksud dalam Nomor 35 dari SKU tanggal 21 Oktober 2011 *juncto* Pasal 142 ayat (4) Rbg, Pasal 118 ayat (4) HIR, dan karenanya Pengadilan Negeri Mempawah tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
 5. Bahwa selain itu, ternyata SHM No. 31331/Sungai Raya sebagai “Obyek Lelang” telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 1403/2012 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1213/2011 tanggal 21 Oktober 2011, yang dibuat dihadapan Carolina Anggraini, S.H., selaku Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kabupaten Kubu Raya;
 6. Berdasarkan Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1213/2011 tanggal 21 Oktober 2011, yang dibuat dihadapan Carolina Anggraini, S.H., selaku PPAT dengan daerah kerja Kabupaten Kubu Raya, diatur bahwa “*Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Pengadilan Negeri Pontianak di Pontianak*”;
 7. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah tentang “*pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan SHM No. 31331/Sungai Raya sebagai Obyek Hak Tanggungan yang menurut Penggugat bertentangan dengan hukum*”, maka gugatan Penggugat seharusnya diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak, sebagaimana pilihan domisili yang dipilih dalam Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1213/2011 tanggal 21 Oktober 2011, yang dibuat dihadapan Carolina Anggraini, S.H., selaku PPAT dengan daerah kerja Kabupaten Kubu Raya. Oleh karenanya Pengadilan Negeri Mempawah tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
- Perubahan Gugatan Dengan Menambah Petitum Tidak Dibenarkan Secara Hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya "HUKUM ACARA PERDATA INDONESIA", Edisi Keempat, 1993, Penerbit LIBERTY, Yogyakarta, pada halaman 81, menyatakan "*Menurut Pasal 127 Rv perubahan daripada gugatan dibolehkan sepanjang pemeriksaan perkara, asal saja tidak mengubah atau menambah "onderwerp van den eis" (petitum, pokok tuntutan). Pengertian "onderwerp van den eis" ini dalam praktek meliputi juga dasar daripada tuntutan, termasuk peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar tuntutan. Jadi yang tidak boleh diubah termasuk menambah adalah dasar tuntutan*";
2. Bahwa petitum awal gugatan Penggugat semula berjumlah 9 (sembilan) petitum, tetapi kemudian dalam perubahan gugatan ditambah 1 (satu) petitum, sehingga menjadi 10 (sepuluh) petitum, yang mana penambahan petitum *a quo* terkait dengan adanya penambahan dasar tuntutan, sebagaimana posita angka 11, 12 dan 13 dari perubahan gugatan. Petitum tambahan dimaksud terdapat dalam angka 4 yang berbunyi "*Menyatakan Penggugat melaksanakan kewajibannya untuk membayar sisa kredit berdasarkan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I*";
3. Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa perubahan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat tidak dapat dibenarkan secara hukum, karena telah menambah petitum, termasuk didalamnya menambah peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar tuntutan, dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

1. Bahwa Penggugat dalam perihal gugatan menyebutkan sebagai "Gugatan Perbuatan Melawan Hukum", akan tetapi dalam posita gugatan terdapat juga substansi/materi yang mengandung "wanprestasi" yang mendasarkan pada Perjanjian Kredit, sebagaimana posita angka 11, 12 dan 13 dari Perubahan Gugatan yang pokoknya menyatakan "*berdasarkan perjanjian kredit, Penggugat mempunyai kewajiban membayar angsuran sejumlah Rp 3.817.483,- dan batas akhir pembayaran kredit akan berakhir pada bulan Oktober 2021 sebagaimana perjanjian kredit yang masa berlaku kredit selama 10 (sepuluh) tahun, yang dengan demikian Penggugat masih memiliki kewajiban pembayaran kredit sampai dengan Oktober 2021, karenanya Penggugat masih mempunyai hak untuk melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran atas kredit yang diajukan oleh Penggugat*";
2. Dengan demikian terbukti Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan yang mendasarkan pada wanprestasi atas dasar perjanjian dengan gugatan yang mendasarkan pada perbuatan melawan hukum, dalam 1 (satu) gugatan padahal keduanya berbeda dasar hukumnya, sehingga mengakibatkan dasar

Halaman 12 dari 60 halaman, Putusan Nomor 45/PDT/2021/PT PTK



gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*), dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa kekaburan lainnya dari gugatan Penggugat adalah Penggugat dalam posita gugatan angka 15 dari Perubahan Gugatan telah menyatakan *"perjanjian kredit antara Tergugat I dan Penggugat dengan jaminan SHM No. 31331 atas nama Doktorandus Henry Chandra belum dilakukan peralihan hak milik atau balik nama atas nama Penggugat, sehingga perjanjian kredit tersebut keliru, karena jaminan SHM No. 31331 bukan atas nama Penggugat"*. Akan tetapi dalam petitum gugatan angka 5 dari Perubahan Gugatan disebutkan *"menyatakan tanah dan bangunan SHM No. 31331/Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah masih milik Penggugat"*; Dengan demikian jelas terbukti antara posita angka 15 dan petitum angka 5 tidak sinkron dan saling bertentangan, karena posita angka 15 menyatakan *"SHM No. 31331 atas nama Doktorandus Henry Chandra belum dilakukan peralihan hak milik atau balik nama atas nama Penggugat"*, sebaliknya petitum angka 5 menyatakan *"SHM No. 31331/ Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah masih milik Penggugat"*, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*), karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Bahwa kekaburan selanjutnya dari gugatan Penggugat adalah Penggugat dalam petitum angka 2, 6 dan 9 dari Perubahan Gugatan menyebutkan: *"menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum; menuntut Tergugat I agar mengembalikan SHM No. 31331/Sungai Raya kepada Penggugat; menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- setiap hari atas keterlambatan pembayaran kerugian materil dan immateriil"*; Akan tetapi petitum angka 2, 6 dan 9 tersebut di atas jika dihubungkan dengan posita gugatan, ternyata yang dituntut dalam petitum angka 2, 6 dan 9 *a quo*, sama sekali tidak diuraikan peristiwa hukumnya oleh Penggugat dalam posita gugatan. Dengan demikian antara petitum angka 2, 6 dan 9 dengan posita gugatan tidak sinkron dan tidak saling mendukung, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*), karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Bahwa selain itu, oleh karena dasar gugatan Penggugat adalah *"perbuatan melawan hukum"*, maka Penggugat seharusnya menguraikan apa saja yang menjadi penyebab timbulnya kerugian dan bentuk-bentuk kerugian yang dialaminya sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum Para Tergugat. Tanpa adanya perincian mengenai apa yang menjadi penyebab timbulnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian dan jenis/bentuk kerugian dimaksud, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas atau tidak sempurna (*vide*: Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 - No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1988 No. 1720 K/Pdt/1986);

Bahwa *in casu* gugatan Penggugat ternyata sama sekali tidak disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan (ganti rugi), padahal dalam petitum angka 9 tentang uang paksa (*dwangsom*) telah disinggung mengenai "*kerugian materiil dan immateriil*", sehingga gugatan menjadi kabur (*obscuur libel*), dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan *Dalam Eksepsi* mohon dianggap termasuk dan diulangi kembali selengkapnya *Dalam Pokok Perkara* ini;
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil posita dan petitum gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa dari dalil posita gugatan angka 2 dan 3 dapat disimpulkan bahwa Penggugat telah mengakui bahwa Penggugat telah memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I dengan memakai jaminan, dan karenanya pengakuan ini merupakan bukti yang sempurna. Untuk lebih jelasnya, proses pemberian fasilitas kredit tersebut adalah sebagai berikut:
 - a) Bahwa atas permohonan dari Penggugat dengan persetujuan isterinya, yaitu YULI DIANA, Tergugat I selaku Bank telah setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat selaku Debitur, berupa: Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") dengan plafond sebesar Rp 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan, dan besar angsuran per bulan sebesar Rp 3.817.483,- sebagaimana ternyata dari PERJANJIAN KREDIT Nomor: 002/PTK/CW/X/2011 tanggal 21 Oktober 2011 ("Perjanjian Kredit") *juncto* SYARAT DAN KETENTUAN UMUM ("SKU") tanggal 21 Oktober 2011;
 - b) Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali atas Fasilitas KPR tersebut, maka Penggugat memberikan jaminan, berupa: sebidang tanah dan bangunan diatasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik ("SHM") No. 31331/Sungai Raya, terdaftar atas nama DENY ANDRIANSYAH, yang terletak di Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, Propinsi Kalimantan Barat, setempat dikenal dengan Jl. Sungai Raya Dalam Komplek Chandra Asri, yang diperoleh oleh Penggugat berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Jual Beli No. 1212/2011 tanggal 21 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Carolina Anggraini, S.H., selaku PPAT dengan daerah kerja Kabupaten Kubu Raya;

- c) Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat I selaku Bank, maka Tergugat I telah membebani jaminan SHM No. 31331/Sungai Raya dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 1403/2012 tanggal -28 Juni 2012 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1213/2011 tanggal 21 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Carolina Anggraini, S.H., selaku PPAT dengan daerah kerja Kabupaten Kubu Raya;
- d) Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, **TERBUKTI**:
- Bahwa proses mulai dari pemberian Fasilitas KPR hingga ditandatanganinya Perjanjian Kredit *jo*. SKU telah memenuhi prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku atau undang-undang, karenanya sah dan mengikat serta berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Bank (*vide*: Pasal 1320 *jo* Pasal 1337 *jo* Pasal 1338 KUH Perdata), sehingga secara hukum para pihak terikat dengan isi Perjanjian Kredit *jo*. SKU *a quo*;
 - Bahwa pemberian SHM No. 31331/Sungai Raya sebagai jaminan atas Fasilitas KPR atas nama Penggugat selaku Debitur telah sah secara hukum, karena diberikan sendiri oleh Pemilik/Pemegang Hak, yaitu DENY ANDRIANSYAH (*i.c.* Penggugat) dengan persetujuan isterinya, yaitu YULI DIANA;
 - Bahwa pembebanan atau Pemberian Hak Tanggungan atas jaminan SHM No. 31331/Sungai Raya telah sah secara hukum, karena yang memberikannya adalah pemilik Obyek Hak Tanggungan sendiri, yaitu DENY ANDRIANSYAH (*i.c.* Penggugat) dengan persetujuan isterinya, yaitu YULI DIANA. Demikian pula terbukti selama proses mulai dari pembuatan/penandatangan Perjanjian Kredit hingga diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama, tidak ditemukan adanya permasalahan hukum atas jaminan SHM No. 31331/ Sungai Raya sebagai Obyek Hak Tanggungan;
4. Bahwa atas Fasilitas KPR yang diterima oleh Penggugat, memang benar Penggugat selaku Debitur pernah melakukan pembayaran angsuran kredit sebagaimana diwajibkan berdasarkan Perjanjian Kredit, akan tetapi kemudian Penggugat berhenti membayar atau melalaikan kewajibannya, dan atas hal ini Tergugat I telah menegur/mengingatkan Penggugat untuk segera



menyelesaikan kewajibannya yang terutang/tertunggak tersebut melalui Surat Peringatan, namun kenyataannya tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi/cidera janji, dan karenanya tindakan Tergugat I yang menuntut kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya yang terutang, sebagaimana dimaksud dalam Surat Peringatan adalah tindakan yang sah secara hukum;

5. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil posita angka 3, 4, dan 7 yang pada pokoknya menyatakan *"perhitungan tunggakan kredit Penggugat selaku Debitur tidak secara rinci diberitahukan oleh Tergugat I. Akan tetapi malahan Tergugat I menaikkan jumlah tagihan hutang atau tunggakan Penggugat tidak sesuai perhitungan yang telah disepakati dalam perjanjian, selanjutnya Penggugat hanya menyetorkan - Rp 20.000.000,- pada tanggal 22 Pebruari 2016, yang mana sejak tanggal tersebut antara Penggugat dan Tergugat I tidak ada kesepakatan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Selain itu juga Tergugat I tidak ada memberikan surat peringatan kepada Penggugat mengenai penyelesaian tunggakan kredit"*, dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

- a) Bahwa berdasarkan PERJANJIAN KREDIT Nomor: 002/PTK/CW/X/2011 tanggal 21 Oktober 2011 ("Perjanjian Kredit"), Penggugat telah memperoleh Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") sebesar Rp 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) untuk masa berlaku kredit selama 120 (seratus dua puluh) bulan, dengan suku bunga 10.75 % per tahun yang berlaku efektif dan fixed selama 24 bulan, dan untuk selanjutnya berlaku suku bunga sesuai ketentuan Bank. Sedangkan untuk pembayaran angsuran (pokok dan bunga) pertama kali adalah sebesar Rp 3.817.483,- yang dilanjutkan pada setiap bulannya hingga lunas dengan besar angsuran akan berubah apabila terjadi perubahan suku bunga, sebagaimana telah diakui oleh Penggugat dalam posita gugatan angka 2 dan 3, dan karenanya pengakuan ini merupakan bukti yang sempurna;
- b) Dengan demikian sudah sangat jelas dan pasti pembayaran jumlah angsuran per bulannya, yaitu berupa pokok ditambah bunga, yang harus dibayar oleh Penggugat setiap bulannya hingga lunas, dan jika Penggugat lalai maka bunga dan denda keterlambatan akan bertambah sampai dengan pembayaran dilakukan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu perhitungan Tergugat I tentang jumlah kewajiban Penggugat adalah sah dan mengikat secara hukum bagi Penggugat, karena dihitung berdasarkan Perjanjian Kredit;

- c) Bahwa atas Fasilitas KPR yang diterima oleh Penggugat, kemudian ternyata Penggugat berhenti membayar atau melalaikan kewajibannya, dan atas hal ini Tergugat I telah menegur/mengingatkan Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya yang terutang/tertunggak tersebut melalui Surat Peringatan I (Pertama) tanggal 9 Maret 2015, Surat Peringatan II (Kedua) tanggal 25 Maret 2015, dan Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir) tanggal 8 April 2015;
- d) Bahwa setelah adanya Surat Peringatan-Surat Peringatan *a quo*, memang benar pada tanggal 22 Pebruari 2016 Penggugat telah menyetor uang kepada Tergugat I sejumlah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Akan tetapi faktanya setelah itu tidak ada kelanjutan pembayaran lagi hingga sekarang, dan karenanya terbukti tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, sehingga jelaslah Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi/cidera janji;
- e) Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa dalil posita angka 3, 4, dan 7 yang pada pokoknya menyatakan "*perhitungan tunggakan kredit Penggugat selaku Debitur tidak secara rinci diberitahukan oleh Tergugat I. Akan tetapi malahan Tergugat I menaikkan jumlah tagihan hutang atau tunggakan Penggugat tidak sesuai perhitungan yang telah disepakati dalam perjanjian, selanjutnya Penggugat- hanya menyetorkan Rp 20.000.000,- pada tanggal 22 Pebruari 2016, yang mana sejak tanggal tersebut antara Penggugat dan Tergugat I tidak ada kesepakatan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Selain itu juga Tergugat I tidak ada memberikan surat peringatan kepada Penggugat mengenai penyelesaian tunggakan kredit*", sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum serta tidak terbukti kebenarannya, dan karenanya dalil posita *a quo* haruslah DITOLAK;
5. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil posita angka 5, 6, 8, dan 9 yang pada pokoknya menyatakan "*dalam surat pemberitahuan lelang Tergugat I melakukan perhitungan yang tidak sebagaimana mestinya, dimana hasil lelang digunakan untuk menutup sebagian kewajiban Penggugat, yang tunggakannya dihitung sampai dengan tanggal 17 Januari 2020, padahal Penggugat dinyatakan tidak mampu menyelesaikan kewajibannya dihitung sebagai hutang yang harus dibayar, sedangkan Penggugat tidak diberitahukan kapan tidak mampu membayar kewajibannya sehingga dilakukan pelelangan. Bahwa*

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)



pelaksanaan lelang tersebut bertentangan dengan hukum dan dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum karena Penggugat tidak diberitahu dan tidak ditawarkan terlebih dahulu terhadap pelaksanaan lelang tersebut”, dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

- a) Bahwa oleh karena Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi, maka atas dasar wanprestasi tersebut, Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan SHM No. 31331/Sungai Raya, pada tanggal 16 September 2019 telah mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Pontianak (i.c. Tergugat II), karena dalam pelaksanaan lelang sebelumnya yakni pada tanggal 21 Juni 2018, Obyek Lelang SHM No. 31331/Sungai Raya belum/tidak terjual dalam lelang *a quo*, karena tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP);
- b) Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”), diatur bahwa eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:
 - 1) Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, yakni apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan (vide: Pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT);
 - 2) Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya (vide: Pasal 20 ayat 1 huruf (b) UUHT);
 - 3) Atas kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, penjualan Obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (vide: Pasal 20 ayat 2 UUHT);
- c) Bahwa *in casu* dasar hukum tindakan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II melakukan pelelangan atas jaminan SHM No. 31331/Sungai Raya yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan adalah Pasal 6 UUHT, yang menyatakan “*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*”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT menyatakan "*Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

a. *Hak Pemegang Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6*";

Pasal 6 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 ("PMK 27/2016") tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa "*Lelang Eksekusi terdiri dari:*

(e) *Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)*";

d) Bahwa sesuai Pasal 6 UUHT jo. pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT, maka jelaslah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang (*ex lege*) kepada Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitor cidera janji;

Dengan demikian Undang-Undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun. Dalam PMK 27/2016, disebutkan bahwa jenis lelang *a quo* adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT;

Menurut Sutarno, S.H., M.M, dalam Bukunya "*Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*", halaman 160, Penerbit CV. Alfabeta, 2005, ditegaskan bahwa hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh Pemegang Hak Tanggungan. Dengan sifat ini, jika debitor cidera janji maka kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan benda jaminan secaralangsung dengan bantuan Kantor Lelang Negara tanpa perlu persetujuan pemilik benda jaminan dan tidak perlu meminta fiat eksekusi dari pengadilan;

Berdasarkan ketentuan dan pendapat ahli hukum tersebut di atas, maka jelaslah tindakan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II melakukan pelelangan atas jaminan SHM No. 31331/Sungai Raya yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan adalah SAH menurut hukum, karena dilakukan atas dasar wanprestasi dari Penggugat selaku Debitur, dan sesuai Pasal 6 UUHT Tergugat I selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual benda jaminan kredit Penggugat selaku Debitur melalui pelelangan guna mengambil pelunasan piutangnya, tanpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlu adanya fiat eksekusi dari pengadilan atau persetujuan dari Pemberi Hak Tanggungan (*i.c.* Penggugat);

- e) Bahwa kemudian oleh karena dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, maka Tergugat II telah menetapkan pelaksanaan lelang dengan jenis penawaran melalui internet (*open bidding*) pada Hari Kamis Tanggal 16 Januari 2020. Selanjutnya atas dasar penetapan lelang dari Tergugat II tersebut, Tergugat I selaku penjual telah melakukan Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan Melalui E-Auction (ALI) melalui Selebaran tanggal 18 Desember 2019 dan Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan Melalui E-Auction (ALI) melalui Surat Kabar Harian Tribun Pontianak tanggal 2 Januari 2020. Demikian pula pelelangan ini telah diberitahukan kepada Penggugat;
- f) Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan "*Penggugat tidak diberitahu dan tidak ditawarkan terlebih dahulu terhadap pelaksanaan lelang tertanggal 16 Januari 2020*", terbukti tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, karenanya dalil *a quo* haruslah DITOLAK;
- g) Bahwa dalam pelaksanaan lelang tertanggal 16 Januari 2020 dengan Nilai Limit Lelang sebesar Rp 309.300.000,- (*tiga ratus sembilan juta tiga ratus ribu rupiah*), diperoleh penawaran tertinggi sebesar Rp 309.300.000,- (*tiga ratus sembilan juta tiga ratus ribu rupiah*) yang diajukan oleh RANDY ANDREAS (*i.c.* Tergugat III), dan karenanya Tergugat III disahkan sebagai pembeli dalam pelaksanaan lelang *a quo*, sebagaimana ternyata dari Salinan Risalah Lelang Nomor: 32/53/2020 tanggal 16 Januari 2020;
- h) Berdasarkan uraian tersebut di atas, TERBUKTI bahwa pelaksanaan lelang tertanggal 16 Januari 2020 tersebut telah memenuhi prosedur dan persyaratan serta ketentuan hukum yang berlaku atau undang-undang, karenanya lelang *a quo* SAH menurut hukum dan patut dipertahankan; Dengan demikian tindakan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II melakukan pelelangan atas Obyek Hak Tanggungan SHM No. 31331/Sungai Raya, hingga Tergugat III disahkan sebagai pembeli, telah sah secara hukum, tidak melanggar hak subyektif Penggugat, tidak bertentangan dengan kewajiban hukum Para Tergugat, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat;

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)



Oleh karena itu tindakan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II melakukan pelelangan atas Obyek Hak Tanggungan SHM No. 31331/Sungai Raya, hingga Tergugat III disahkan sebagai pembeli, jelaslah bukan merupakan perbuatan melawan hukum, dan karenanya sangat beralasan dan sesuai dengan keadilan apabila Majelis Hakim Yang Mulia MENOLAK dalil-dalil Penggugat, baik dalam posita maupun petitum yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;

- i) Dengan demikian dalil posita angka 8 yang menyatakan “pelaksanaan lelang tersebut bertentangan dengan hukum dan dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum karena Penggugat tidak diberitahu dan tidak ditawarkan terlebih dahulu terhadap pelaksanaan lelang tersebut”, serta petitum angka 3 yang menuntut “menyatakan lelang jaminan hak tanggungan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana Risalah lelang Nomor: 32/53/2020 tanggal 16 Januari 2020”, TERBUKTI tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum serta tidak terbukti kebenarannya, karenanya posita dan petitum a quo haruslah DITOLAK;

Demikian pula petitum angka 5 dan petitum angka 6 yang pada pokoknya menuntut “menyatakan SHM No. 31331/Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah, masih milik Penggugat” dan “menyatakan kepada Tergugat I agar mengembalikan SHM NO. 31331/Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah kepada Penggugat”, menjadi tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, karenanya petitum a quo haruslah DITOLAK;

- j) Bahwa selanjutnya oleh karena Obyek Lelang SHM No. 31331/Sungai Raya telah terjual dalam pelaksanaan lelang tertanggal 16 Januari 2020, maka atas hasil pelaksanaan lelang tersebut oleh Tergugat I telah diberitahukan kepada Penggugat, dimana dalam pemberitahuan tersebut disebutkan bahwa hasil bersih lelang sebesar Rp 295.378.000,- dialokasikan untuk pembayaran pinjaman sebagai berikut:

Saldo KPR pinjaman per tanggal 17 Januari 2020:

-	Sisa pokok	: Rp 213.326.818,-
-	Bunga	: Rp 98.068.692,-
-	Denda	: <u>Rp 193.084.516,-</u>
-	TOTAL	: Rp 504.480.026,-
-	Hasil Bersih Lelang	: <u>Rp 295.378.000,-</u>
-	Sisa kewajiban pinjaman	: Rp 209.102.026,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga masih terdapat sisa kewajiban pinjaman yang harus diselesaikan oleh Penggugat sebesar Rp 209.102.026,-

- k) Bahwa perhitungan Tergugat I tentang jumlah pinjaman Penggugat per tanggal 17 Januari 2020 tersebut adalah sah dan mengikat secara hukum bagi Penggugat, karena dihitung oleh Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit, dimana diatur denda dan/atau bunga berjalan akan terus dihitung sampai dengan total tagihan diselesaikan;

Bahwa penyelesaian atas sisa kewajiban kredit/pinjaman Penggugat sebesar Rp 209.102.026,- oleh Tergugat I telah dihapus tagihkan, dan karenanya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku BANK, yaitu hubungan hutang piutang dengan jenis Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai Perjanjian Kredit, dianggap telah selesai (berakhir);

Dengan demikian dalil posita angka 13 yang menyatakan "*Penggugat masih punya hak untuk melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran atas kredit yang diajukan oleh Penggugat*", serta petitum angka 4 yang menuntut "*menyatakan Penggugat melaksanakan kewajibannya untuk membayar sisa kredit berdasarkan Perjanjian Kredit anatar Penggugat dengan Tergugat I*", menjadi tidak relevan lagi dan sudah terbantahkan dengan mutlak, sehingga posita dan petitum *a quo* patutlah dikesampingkan;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil posita angka 5, 6, dan 9 yang pokoknya menyatakan "*dalam surat pemberitahuan lelang Tergugat I melakukan perhitungan yang tidak sebagaimana mestinya, dimana hasil lelang digunakan untuk menutup sebagian kewajiban Penggugat, yang tunggaknya dihitung sampai dengan tanggal 17 Januari 2020, padahal Penggugat dinyatakan tidak mampu menyelesaikan kewajibannya dihitung sebagai hutang yang harus dibayar, sedangkan Penggugat tidak diberitahukan kapan tidak mampu membayar kewajibannya sehingga dilakukan pelelangan*", terbukti tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum serta tidak terbukti kebenarannya, karenanya dalil posita *a quo* haruslah DITOLAK;

6. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil posita angka 12 yang pada pokoknya menyatakan "*bahwa batas akhir pembayaran kredit Penggugat akan berakhir pada bulan Oktober 2021 sebagaimana perjanjian kredit yang masa berlaku kredit selama 10 (sepuluh) tahun yang dengan demikian Penggugat masih memiliki kewajiban pembayaran kredit sampai dengan Oktober 2021*", dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Berdasarkan Nomor 21 huruf a dari SYARAT DAN KETENTUAN UMUM tanggal 21 Oktober 2011 ("SKU"), diatur bahwa: "Salah satu dari keadaan yang disebut di bawah ini merupakan alasan bagi Bank untuk dapat mengakhiri/menghentikan Perjanjian Kredit:
- a. Pada tanggal yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit, Debitur tidak membayar lunas kepada Bank seluruh kewajiban yang terhutang";
- Selanjutnya Nomor 22 dari SKU diatur bahwa: "Dalam hal terjadi satu atau lebih kejadian sebagaimana dimaksud di Nomor 21, maka Bank berhak:
- a. Menyatakan bahwa Perjanjian Kredit telah berhenti atau berakhir;
- b. Menuntut kepada Debitur (atau para ahli waris Debitur atau penerima hak Debitur) untuk segera membayar lunas dan sekaligus semua hutang pokok, bunga, denda serta biaya-biaya yang diperlukan untuk penyelesaian kredit;
- c. Melaksanakan/menjalankan semua hak, wewenang dan kekuasaan yang dimiliki/dipunyai oleh Bank dalam perjanjian pengikatan jaminan";
- b) Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jelaslah bahwa sepanjang telah memenuhi persyaratan, antara lain adanya kelalaian Penggugat melakukan pembayaran angsuran sebagaimana diwajibkan berdasarkan Perjanjian Kredit, maka Tergugat I sudah berhak menagih piutangnya kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika, tanpa harus menunggu jatuh tempo pinjaman/kredit;
- c) Dengan demikian dalil posita angka 12 yang pada pokoknya menyatakan "bahwa batas akhir pembayaran kredit Penggugat akan berakhir pada bulan Oktober 2021 sebagaimana perjanjian kredit yang masa berlaku kredit selama 10 (sepuluh) tahun yang dengan demikian Penggugat masih memiliki kewajiban pembayaran kredit sampai dengan Oktober 2021", terbukti tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum serta tidak terbukti kebenarannya, dan karenanya posita a quo haruslah DITOLAK;
7. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil posita angka 15 yang pada pokoknya menyatakan "perjanjian kredit yang dilakukan Tergugat I dengan Penggugat dengan jaminan SHM No. 31331 atas nama Doktorandus Henry Chandra belum dilakukan peralihan hak milik atau balik nama atas nama Penggugat sehingga perjanjian kredit tersebut keliru yang mana yang menandatangani dan memberikan jaminan kredit adalah Penggugat padahal jaminan tersebut bukan atas nama Penggugat", dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:
- a) Berdasarkan PERJANJIAN KREDIT Nomor: 002/PTK/CW/X/2011 tanggal 21 Oktober 2011 ("Perjanjian Kredit") *juncto* SYARAT DAN KETENTUAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UMUM ("SKU") tanggal 21 Oktober 2011 *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1213/2011 tanggal 21 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Carolina Anggraini, S.H., selaku PPAT dengan daerah kerja Kabupaten Kubu Raya, disebutkan bahwa sebagai jaminan atas Fasilitas KPR, maka Penggugat memberikan jaminan, berupa: sebidang tanah dan bangunan diatasnya sebagaimana SHM No. 31331/Sungai Raya, terdaftar atas nama DOKTORANDUS HENRY CHANDRA, yang akan dibalik nama ke atas nama DENY ANDRIANSYAH, yang terletak di Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, Propinsi Kalimantan Barat, setempat dikenal dengan Jl. Sungai Raya Dalam Komplek Chandra Asri, yang diperoleh oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 1212/2011 tanggal 21 Oktober 2011, yang dibuat dihadapan Carolina Anggraini, S.H., selaku PPAT dengan daerah kerja Kabupaten Kubu Raya;

- b) Dengan demikian Tanah dan Bangunan sebagaimana SHM No. 31331/Sungai Raya, terhitung sejak JUAL BELI tanggal 21 Oktober 2011 sudah bukan lagi miliknya DOKTORANDUS HENRY CHANDRA;
- c) Selanjutnya berdasarkan Tanda Bukti Hak SHM No. 31331/Sungai Raya, terbukti bahwa Nama Pemegang Hak sebelumnya yaitu atas nama DOKTORANDUS HENRY CHANDRA telah dicoret kemudian *dibalik nama* menjadi atas nama DENY ANDRIANSYAH. Sehingga menurut hukum alas hak kepemilikan DENY ANDRIANSYAH (*i.c.* Penggugat) atas SHM No. 31331/Sungai Raya, yang diperolehnya berdasarkan Akta Jual Beli No. 1212/2011 tanggal 21 Oktober 2011, yang dibuat dihadapan Carolina Anggraini, S.H., selaku PPAT dengan daerah kerja Kabupaten Kubu Raya, telah sah dan sempurna menurut hukum;
- d) Bahwa selain itu jika posita angka 15 dihubungkan dengan petitum angka 5, maka terjadi kontradiksi atau pertentangan, karena posita angka 15 menyatakan "*SHM No. 31331 atas nama Doktorandus Henry Chandra belum dilakukan peralihan hak milik atau balik nama atas nama Penggugat*", namun sebaliknya petitum angka 5 menyatakan "*SHM No. 31331/ Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah masih milik Penggugat*", sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*), karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
- e) Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa dalil posita angka 15 yang pada pokoknya menyatakan "*perjanjian kredit yang dilakukan Tergugat I dengan Penggugat dengan jaminan SHM No. 31331 atas nama Doktorandus Henry Chandra belum dilakukan peralihan hak milik atau balik nama atas nama Penggugat sehingga perjanjian kredit tersebut keliru yang*

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

mana yang menandatangani dan memberikan jaminan kredit adalah Penggugat padahal jaminan tersebut bukan atas nama Penggugat", sama sekali tidak berdasar, tidak beralasan menurut hukum dan tidak terbukti kebenarannya, karenanya posita *a quo* haruslah DITOLAK;

8. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil posita angka 16 tentang "kerugian Penggugat", karena sebagaimana telah dikemukakan di muka bahwa telah terbukti tindakan Tergugat I melakukan pelelangan atas Obyek Lelang SHM No. 31331/Sungai Raya, bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga dalil kerugian Penggugat sama sekali tidak berdasarkan hukum dan sangat tidak beralasan;
9. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil posita angka 19 dan petitum angka 7 tentang "sita jaminan terhadap SHM No. 31331/Sungai Raya", karena berdasarkan Pasal 226, 227 HIR, Pasal 260, 261 Rbg tidak ada dugaan yang beralasan sebagai dasar pembenar utama dalam pemberian sita jaminan tersebut, sehingga tuntutan sita jaminan *a quo* sama sekali tidak beralasan menurut hukum, dan karenanya posita dan petitum *a quo* patutlah dikesampingkan;
10. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak petitum angka 8 tentang putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena tuntutan ini sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak beralasan, dan karenanya petitum *a quo* haruslah DITOLAK;
11. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak petitum angka 9 tentang "*uang paksa (dwangsom)*", karena sebagaimana telah dikemukakan dimuka bahwa tindakan Tergugat I *a quo* bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, dan karenanya petitum angka 9 sama sekali tidak berdasarkan hukum dan sangat tidak beralasan, sehingga petitum *a quo* haruslah DITOLAK;
12. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, oleh karena tidak berdasar dan tidak berlasan menurut hukum; Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan segala hormat dan kerendahan hati, kami mohon agar dengan segala kewenangan dan hikmah kebijaksanaan yang dimilikinya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini berkenan memutuskan:
DALAM EKSEPSI:
 - Menerima/mengabulkan eksepsi Tergugat I;**DALAM POKOK PERKARA:**
 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah memberikan jawaban atas gugatan *a quo* yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan dari Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini.

2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak (Error In Persona)

2.1 Bahwa dalil dalam gugatan Penggugat mempermasalahkan mengenai pelelangan terhadap sebidang tanah beserta bangunan sesuai SHM No.31331/Sungai Raya atas nama nama Deny Andriansyah seluas 201 M² terletak di Jalan Komplek Chandra Asri, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat.

(selanjutnya sebidang tanah tersebut disebut sebagai “Objek Perkara”).

2.2 Bahwa kedudukan Tergugat II dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* hanyalah sebagai pejabat perantara penjualan lelang, yang tidak lain untuk memenuhi permintaan lelang Tergugat I (PT Bank OCBC NISP Tbk) selaku Penjual/Pemohon Lelang.

2.3 Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai “PMK Lelang”), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini adalah PT Bank OCBC NISP Tbk *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa :

- (2) “Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual”
- (3) “Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”



2.4 Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat surat pernyataan, yaitu Surat Pernyataan Nomor 4004/LGL-ARM/WP/IX/2019 tanggal 16 September 2019 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab sepenuhnya dan membebaskan Tergugat II terhadap segala gugatan pidana maupun perdata atau kedua-duanya yang diajukan pihak manapun sebagai akibat dari pelelangan ini.

2.5 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada Penjual/Kreditor *in casu* Tergugat I, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

3. Eksepsi *Non Persona Standi In Judicio*

3.1 Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan *persoon* Tergugat II yang tidak tepat dan keliru dimana Penggugat tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Tergugat II.

3.2 Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari institusi negara di mana instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. KPKNL Pontianak

3.3 Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut, maka terhadap gugatan Pelawan yang langsung ditujukan kepada Tergugat II tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, karena Tergugat II tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut. Hal ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya, harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal tersebut sesuai dengan Rv Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1004K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

4. Eksepsi *Obscuur Libel* (Gugatan Kabur)

4.1 Bahwa sebagaimana disebut dalam angka 8 dalil gugatan, Penggugat menyatakan bahwa pelaksanaan lelang bertentangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hukum dan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

- 4.2** Bahwa setelah Tergugat II mencermati gugatan Penggugat, dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan dasar hukum dari tindakan-tindakan yang telah dilakukan Tergugat II yang merupakan tindakan melawan hukum ketika melakukan pelelangan.
- 4.3** Bahwa merujuk pada Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP), dapat ditarik unsur-unsur yang disebut perbuatan melawan hukum sebagai berikut:
- Ada perbuatan melawan hukum;
 - Ada kesalahan;
 - Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
 - Ada kerugian.
- 4.4** Bahwa dengan demikian, sangatlah tidak tepat apabila Tergugat II didalilkan melakukan perbuatan melawan hukum ketika melaksanakan lelang karena tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, bahkan pelelangan yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 4.5** Bahwa oleh karena Penggugat telah salah dalam menggunakan dasar hukum dan ternyata dalam gugatannya Penggugat tidak dapat menyebutkan perbuatan mana yang dilakukan Tergugat II dalam melaksanakan lelang yang memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan alasan-alasan tersebut, telah menjadi jelas bahwa Gugatan Penggugat tersebut adalah Gugatan yang mengada-ada dan kabur (*obscuur libel*), sehingga cukup beralasan jika Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas Petitum Penggugat dalam Provisi, yaitu pada angka 8, yang menyatakan bahwa Putusan ini dapat dinyatakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, Banding maupun Kasasi sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum yang berlaku.
2. Bahwa petitum tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena inti dari Petitum Penggugat tersebut adalah Menyatakan tanah dan bangunan SHM.

Halaman 28 dari 60 halaman, Putusan Nomor 45/PDT/2021/PT PTK

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

31331/Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah seluas 201 M2 yang terletak di komplek Chandra Asri Jl. Sungai Raya Dalam No. 12 Rt.001/Rw.001 Kelurahan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya masih milik penggugat dan Menyatakan kepada tergugat I agar mengembalikan Sertifikat Hak Milik 31331/ Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah seluas 201 M2 yang terletak di Komplek Chandra Asri Jl. Sungai Raya Dalam No.12 Rt.001/Rw.014 Kelurahan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya dikembalikan kepada Penggugat. Perlu Penggugat ketahui bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 32/53/2020 Randy Andreas telah dinyatakan sebagai pemenang lelang atas objek lelang berupa tanah dan bangunan SHM. 31331/Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah seluas 201 M2 yang terletak di komplek Chandra Asri Jl. Sungai Raya Dalam No. 12 Rt.001/Rw.001 Kelurahan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya dan saat ini objek tersebut telah dibalik nama.

Pada Pasal 1 Angka 35 PMK 27 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa :

“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna”

Sehingga Risalah Lelang tersebut merupakan bukti yang mengikat, sah dan tidak dapat dibatalkan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa terkait pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 32/53/2020 tanggal 16 Januari 2020, dapat Tergugat II sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang, sebagai berikut:
 - 2.1 Bahwa pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan Ulyan Nicolay dan Alwi Hermansyah selaku LWO ARM/Legal ARM Asset Recovery Management Divison PT. Bank OCBC NISP Tbk, sesuai Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 3996/LGL-AMR/WP/IX/2019 tanggal 16 September 2019. Permohonan tersebut dilakukan berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 002/PTK/CW/X/2011 tanggal 21 Oktober 2011, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan yang berkepal “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- MAHA ESA" Nomor 1403/2012 tanggal 28 Juni 2012 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1213/2011 tanggal 21 Oktober 2011.
- 2.2 Terhadap surat permohonan tersebut, Tergugat II telah menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan dan telah memberitahukan kepada pihak penjual in casu Tergugat I melalui surat Nomor S-1578/WKN.11/KNL.01/2019 tanggal 28 November 2019 hal Penetapan Jadwal Lelang.
- 2.3 Bahwa barang yang akan dilakukan pelelangan berupa 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.31331/Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah seluas 201 M2 terletak di Jalan Komplek Chandra Asri, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat.
- 2.4 Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak Debitor oleh Tergugat I dengan surat No.5419/LGL-AMR/WP/XII/2019 dan No.5420/LGL-AMR/WP/XII/2019 tertanggal 04 Desember 2019 Perihal Pemberitahuan Lelang, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap objek perkara akan dilakukan pelelangan. Sehingga selanjutnya Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam angka 8 surat gugatannya, yang pada intinya menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan bertentangan dengan hukum karena penggugat tidak diberitahu dan tidak ditawarkan terlebih dahulu terhadap pelaksanaan lelang tersebut.
- 2.5 Bahwa sebelum lelang dilaksanakan, pihak Kreditor in casu Tergugat I telah memberikan surat peringatan kepada Debitor in casu Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu melalui Surat Peringatan I No. 0005/Coll-Cons/05/KPR/SP1/III/15 tanggal 09 Maret 2015, Surat Peringatan II No. 0005/Coll-Cons/05/KPR/SP2/III/15 tanggal 25 Maret 2015 dan Surat Peringatan III No. 0001/Coll-Cons/05/KPR/SP3/IV/15 tanggal 08 April 2015.
- 2.6 Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak penjual in casu Tergugat I telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui Selebaran sebagai Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 18 Desember 2019 serta Surat Kabar Tribun Pontianak pada

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

tanggal 02 Januari 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan.

- 2.7 Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 PMK Lelang, pihak Tergugat II telah mengajukan permohonan penerbitan SKPT kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya guna melengkapi kewajiban dalam pelaksanaan lelang. Menanggapi surat Tergugat II tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya telah menerbitkan SKPT Nomor 3/2020 tanggal 03 Januari 2020.
- 2.8 Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual in casu Tergugat I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang mengatur: "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."
- 2.9 Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).
3. Bahwa dalil Penggugat tersebut hanyalah dalil yang mengada-ada dan terlihat jelas bahwa Penggugat sama sekali tidak memahami tentang peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lelang.
4. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan bahwa pelaksanaan *executorial verkoop* atas objek perkara dilakukan berdasarkan Hak Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo. Pasal 6 UUHT atau yang dikenal dengan konsep *parate executie*.
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, maka telah jelas bahwa UUHT telah memberikan hak kepada pihak Kreditor untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji dengan cara menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur

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)



dalam Pasal 6 UUHT. Hal tersebut dibenarkan oleh Penggugat dalam angka 10 pada gugatannya.

"Bahwa Hak Tanggungan memberikan hak bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan atas uang tertentu dan memberikan kedudukan yang diutamakan dibanding kreditor-kreditor lain. Apabila debitor cidera janji maka berdasarkan pasal 6 UU Hak Tanggungan, maka kreditur 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."

6. Bahwa dengan demikian, pelaksanaan eksekusi atas Objek Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat I selaku Kreditor, yaitu melalui lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dengan perantaraan Tergugat II merupakan perbuatan hukum yang sah dilakukan pihak Tergugat I selaku Kreditor sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo. Pasal 6 UUHT dan Penggugat juga paham betul terhadap aturan mengenai eksekusi atas Objek Hak Tanggungan tersebut, sehingga gugatan Penggugat hanya mengada ada saja.
7. Bahwa terkait jaminan kredit yang disebut pada angka 12; jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) bukan atas nama Penggugat, maka dapat meninjau kembali Perjanjian Kredit Nomor 002/PTK/CW/X/2011 tanggal 21 Oktober 2011 pada poin jaminan Pasal 1 Perincian Fasilitas Kredit dan Jaminan telah disebut dan disetujui oleh Penggugat :
"Jaminan: 1 (satu) unit Rumah Tinggal di Jalan Komplek Chandra Asri, dengan SHM No.31331/Sungai Raya, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat, seluas 201 m2, Surat Ukur No. 15261/Sungai Raya/2009 tanggal 12 Oktober 2009, dengan NIB: 14.07.11.01.16409, yang masih tercatat/terdaftar atas nama Doktorandus HENRY CHANDRA dan akan dibalik nama ke atas nama DENY ANDRIANSYAH"
8. Bahwa dengan demikian, telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.



9. Bahwa karena pelelangan atas obyek gugatan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yaitu pada halaman 149, serta Pasal 4 PMK Lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa: *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"*.
12. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II atas permohonan Tergugat I dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dan dengan demikian Risalah Lelang Nomor 32/53/2020 tanggal 16 Januari 2020 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.
13. Bahwa selain itu, Tergugat III sebagai pemenang lelang dan pembeli lelang yang sah serta beritikad baik juga harus mendapat perlindungan hukum. Hal itu dinyatakan secara tegas dan konsisten dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung sehingga menjadi yurisprudensi yang tetap, yaitu :
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1976 tanggal 15 April 1976: "Pembeli dengan beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi".

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

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM PROVISI:

1. Menolak tuntutan provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun;
3. Menyatakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang Nomor 32/53/2020 tanggal 16 Januari 2020, yang dilaksanakan Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah serta tidak melawan hukum;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 32/53/2020 tanggal 16 Januari 2020 yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah memberikan jawaban atas gugatan *a quo* yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan dari Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini;
2. Eksepsi Obscuur Libel (Gugatan Kabur)
 - 2.1. Bahwa sebagaimana disebut dalam angka 8 dalil gugatan, Penggugat menyatakan bahwa pelaksanaan lelang bertentangan dengan hukum dan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;
 - 2.2. Bahwa setelah Tergugat III mencermati gugatan Penggugat, dalam dalil-dalil gugatannya, tidak dapat menunjukkan dasar hukum dari tindakan-tindakan yang telah dilakukan Tergugat III yang merupakan tindakan melawan hukum ketika mengikuti dan memenangkan lelang;
 - 2.3. Bahwa merujuk pada pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), dapat ditarik unsur-unsur yang disebut perbuatan yang melawan hukum sebagai berikut:
 - a. Ada perbuatan melawan hukum;
 - b. Ada kesalahan;
 - c. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
 - d. Ada kerugian;



- 2.4. Bahwa dengan demikian, sangatlah tidak tepat apabila Tergugat III didalilkan melakukan perbuatan melawan hukum melakukan pembelian rumah melalui KPKNL Pontianak karena tidak satu pun tindakan Tergugat III yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
- 2.5. Bahwa oleh karena Penggugat telah salah dalam menggunakan dasar hukum dan ternyata dalam gugatannya Penggugat tidak dapat menyebutkan perbuatan mana yang dilakukan Tergugat III dalam mengikuti dan memenangkan lelang yang memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan alasan-alasan tersebut, telah menjadi jelas bahwa Gugatan Penggugat tersebut adalah Gugatan yang mengada-ada dan kabur (*obscur libel*), sehingga cukup beralasan jika Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas semua Petitum Penggugat dalam Provisi, yaitu pada angka 8 yang menyatakan bahwa putusan ini dapat dinyatakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan, Banding maupun Kasasi sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum yang berlaku;
 2. Bahwa petitum tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena inti dari Petitum Penggugat tersebut adalah menyatakan tanah dan bangunan SHM Nomor 31331/Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah seluas 201 M2 yang terletak di Jalan Sungai Raya Dalam Komplek Chandra Asri No. 12, RT001/RW001, Kelurahan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya masih milik Penggugat dan menyatakan kepada Tergugat I agar mengembalikan SHM No. 31331/Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah seluas 201 M2 yang terletak di Jalan Sungai Raya Dalam Komplek Chandra Asri No. 12, RT 001/RW001, Kelurahan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya dikembalikan kepada Penggugat. Perlu Penggugat ketahui bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 32/53/2020, Tergugat III telah dinyatakan sebagai pemenang lelang atas objek lelang berupa tanah dan bangunan SHM 31331/Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah seluas 201 M2 yang terletak di Jalan Sungai Raya Dalam Komplek Chandra Asri No. 12, RT001/RW001, Kelurahan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya dan saat ini objek tersebut di atas telah dibalik nama ke nama Tergugat III;
- Pada Pasal 1 Angka 35 PMK 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Risalah Lelang adalah Berita Acara Pelaksanaan Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna”;

Sehingga Risalah Lelang tersebut merupakan bukti yang mengikat, sah dan tidak dapat dibatalkan;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali dengan apa yang telah diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa terkait pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 32/53/2020 tanggal 16 Januari 2020, dapat Tergugat III sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan mengikuti dan memenangkan pelaksanaan lelang ini, sebagai berikut:
 - 2.1. Bahwa pada tanggal 14 Januari 2020, Tergugat III mendapatkan informasi dari web <https://lelang.go.id/kantor/70/KPKNL-Pontianak.html> bahwa akan ada lelang rumah tinggal yang beralamat di Jalan Sungai Raya Dalam Komplek Chandra Asri No. 12, RT 001/RW001, Kelurahan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya pada tanggal 16 Januari 2020. Tergugat III melakukan survey lokasi objek yang akan dilelang tersebut di atas pada hari itu juga. Dari hasil survey, rumah tinggal yang merupakan objek lelang di atas dalam keadaan terbuka pintu pagarnya dan pintu rumah depan dalam keadaan terkunci, kondisi pekarangan dan teras dalam keadaan sangat kotor dan terlihat tidak pernah dibersihkan dalam jangka waktu yang sudah lama dan terkesan sudah lama tidak ditempati. Tergugat III kemudian menghubungi Nomor selular petugas Bank OCBC NISP yang terdapat pada web lelang tersebut di atas yang bernama Bapak Rico Chendra, Credit Legal and Emerging Business PT. Bank OCBC NISP, Tbk., dan mendapatkan keterangan bahwa debitur atas nama Deny Andriansyah sudah lama tidak dapat dihubungi dan sudah beberapa kali mendatangi rumah objek lelang tersebut di atas, tetapi tidak pernah bertemu dengan debitur (Penggugat);
 - 2.2. Bahwa pada tanggal 14 Januari 2020, Tergugat III mendaftar sebagai peserta lelang di web <https://lelang.go.id/kantor/70/KPKNL-Pontianak.html> dan pada tanggal 15 Januari 2020 membayar uang Jaminan sebesar Rp108.255.000,- di Bank BNI, setelah dinyatakan lolos sebagai peserta lelang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.3. Bahwa pada tanggal 16 Januari 2020 Tergugat III mengikuti proses lelang via online, melakukan penawaran sebesar Rp309.300.000,- dan akhirnya dinyatakan sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 42/53/2020 tanggal 16 Januari 2020;
- 2.4. Bahwa tanggal 17 Januari 2020, Tergugat III melakukan pembayaran sisa pelunasan sebesar Rp 207.231.000. Pada hari itu juga Tergugat melapor ke Ketua RT001 dan Kepala Komplek. Ternyata berdasarkan informasi dari ketua Komplek yaitu Pak Arman, Penggugat masih menguasai rumah objek lelang ini. Setelah Tergugat III berusaha ingin bertemu dengan Penggugat via Pak Rico Chendra, namun tidak membuahkan hasil;
- 2.5. Bahwa pada tanggal 21 April 2020, SHM No. 31331/Sungai Raya telah dibalik nama ke nama Tergugat III oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kubu Raya (Turut Tergugat I);
- 2.6. Bahwa tanggal 18 Mei 2020, Tergugat III melihat ada kendaraan roda empat Penggugat terparkir di depan rumah objek lelang ini, dan Tergugat III mengajak anak Ketua RT 001 dan Pak Rico C. selaku Pihak dari Tergugat I untuk menemui Penggugat guna melakukan mediasi. Proses mediasi tidak membuahkan hasil dan Penggugat tetap ingin melanjutkan ke jalur hukum
3. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II atas permohonan Tergugat I dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan dan dengan demikian Risalah Lelang Nomor 32/53/2020 tanggal 16 Januari 2020 mempunyai kekuatan pembuktian (bewijskracht) yang sempurna (volledig) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak;
4. Bahwa selain itu, Tergugat III sebagai pemenang lelang dan pembeli lelang yang sah serta beritikad baik juga harus mendapat perlindungan hukum. Hal itu dinyatakan secara tegas dan konsisten dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung sehingga menjadi yurisprudensi yang tetap, yaitu:
 - a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 : "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".
 - b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 : "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
 - c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 : "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
 - d. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975 : "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".

Halaman 37 dari 60 halaman, Putusan Nomor 45/PDT/2021/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1976 tanggal 15 April 1976 :
“Pembeli dengan beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”.
- f. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976 :
“Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi”.
5. Berdasarkan uraian tersebut di atas, TERBUKTI bahwa pelaksanaan lelang tertanggal 16 Januari 2020 tersebut telah memenuhi prosedur dan persyaratan serta ketentuan hukum yang berlaku atau undang-undang, karenanya lelang *a quo* SAH menurut hukum dan patut dipertahankan;
Dengan demikian tindakan Tergugat I dengan perantara Tergugat II melakukan pelelangan atas Objek Hak Tanggungan SHM No. 31331/Sungai Raya, sehingga Tergugat III disahkan sebagai pembeli, telah sah secara hukum, tidak melanggar hak subyektif Penggugat, tidak bertentangan dengan kewajiban Para Tergugat, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat;
Oleh karena itu tindakan Tergugat I dengan perantara Tergugat II melakukan pelelangan atas Objek Hak Tanggungan SHM No. 31331/Sungai Raya, hingga Tergugat III disahkan sebagai Pembeli, jelaslah bukan merupakan perbuatan melawan hukum, dan karenanya sangat beralasan dan sesuai dengan keadilan apabila Majelis Hakim Yang Mulia MENOLAK dalil-dalil Penggugat, baik dalam posita maupun petitum yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
Demikian pula petitum angka 5 dan petitum angka 6 yang pada pokoknya menuntut “*menyatakan SHM Nomor 31331/Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah kepada Penggugat*”, menjadi tidak mendasar dan tidak beralasan menurut hukum, karenanya petitum *a quo* haruslah DITOLAK;
6. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak petitum angka 8 tentang putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), karena tuntutan ini sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak beralasan dan karenanya petitum *a quo* haruslah DITOLAK;
7. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak petitum angka 9 tentang “uang paksa (dwangsom)”, karena sebagaimana telah dikemukakan di muka bahwa tindakan Tergugat III *a quo* bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata dan karenanya petitum angka 9 sama sekali tidak berdasarkan hukum dan sangat tidak beralasan, sehingga petitum *a quo* haruslah DITOLAK;
8. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, oleh karena tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum;

Halaman 38 dari 60 halaman, Putusan Nomor 45/PDT/2021/PT PTK

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)

Halaman 38



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan segala hormat dan kerendahan hati, kami mohon agar dengan segala kewewangan dan hikmah kebijaksanaan yang dimilikinya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI

- Menerima/mengabulkan eksepsi Tergugat III;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklraad);

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
- Menyatakan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah memberikan jawaban atas gugatan *a quo* yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tanpa terkecuali;
2. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menanggapi dalil Penggugat diluar konteks kewenangan dan tanggung jawabnya;
3. Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa Turut Tergugat I dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara didalam memproses suatu Penerbitan Sertipikat sengketa *a quo* bersifat Administrasi/Publik, sehingga yang mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak;

Bahwa objek perkara merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sehingga memenuhi ketentuan pasal 1 angka 9 dan pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Pasal 47 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga kewenangan memutus, memeriksa, dan menyelesaikan sengketa ini adalah Peradilan Tata Usaha Negara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Gugatan Penggugat Cacat hukum (Cacat Formil)

Bahwa sehubungan tidak diuraikan secara rinci dan jelas dalam posita gugatan kesalahan apa yang dilakukan Turut Tergugat I. Oleh karena itu Penggugat tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan;

5. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa prinsip atau ketentuan umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah mengharuskan menarik pihak ketiga sebagai Tergugat apabila tanah yang disengketakan diperoleh dari pihak ketiga, ketentuan ini bersifat imperative / memaksa dan pelanggaran atasnya mengakibatkan gugatan cacat formil;

Bahwa kurangnya pihak yang seharusnya digugat, yaitu :

1) Doktorandus Henry Chandra

Yang bersangkutan merupakan pemegang hak pertama kali Sertipikat Hak Milik No. 411 dh. No. 31331/ Desa Sungai Raya, tanggal 22 Desember 2009, S.U. No. 450/2020, tanggal 06 Maret 2020 dh. 15261/Sungai Raya/2009 tanggal 12 Oktober 2009, Luas 201 m²;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I mohon agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;

2. Bahwa Turut Tergugat 1 membantah posita angka 12 dalam gugatan penggugat, dengan dalil sebagai berikut:

1) Bahwa dalam catatan pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya pada Buku Tanah Hak Milik No. 411 dh. No. 31331/ Desa Sungai Raya, tanggal 22 Desember 2009, S.U. No. 450/2020, tanggal 06 Maret 2020 dh. 15261/Sungai Raya/2009 tanggal 12 Oktober 2009, Luas 201 m², terakhir atas nama RANDY ANDREAS / Tergugat III in casu, terdapat catatan peralihan karena Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 1212/2011, tanggal 21 Oktober 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Carolina Anggraini, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah Se Kab. Kubu Raya tanggal 15 Mei 2012;

2) Bahwa Akta Jual Beli tersebut dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 17 Tanggal 07 Oktober 2011 dari Doktorandus Henry Chandra sebagai Pemberi Kuasa kepada Sdr. Mursid sebagai Penerima Kuasa;

3) Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka pada saat Penggugat mengajukan perjanjian kredit kepada Tergugat I pada tanggal 21 Oktober 2011 (vide posita angka 2), yang kemudian didukung dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1213/2011 tanggal 21 Oktober 2011, demi hukum adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah Sertipikat Hak Milik No. 411 dh. No. 31331/ Desa Sungai Raya, tanggal 22 Desember 2009, S.U. No. 450/2020, tanggal 06 Maret 2020 dh. 15261/Sungai Raya/2009 tanggal 12 Oktober 2009, Luas 201 m² telah tercatat atas nama DENY ANDRIANSYAH / PENGUGAT. Dalam artian, pada saat Penggugat mengajukan kredit kepada Tergugat I, Sertipikat tersebut sudah atas nama Penggugat;

3. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak tegas posita angka 15 yang menyatakan kami melakukan perbuatan melawan hukum / Onrecht matige daad (Pasal 1365 BW). TURUT TERGUGAT I melakukan peralihan hak objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No. 411 dh. No. 31331/ Desa Sungai Raya, tanggal 22 Desember 2009, S.U. No. 450/2020, tanggal 06 Maret 2020 dh. 15261/Sungai Raya/2009 tanggal 12 Oktober 2009, Luas 201 m² terakhir atas nama RANDY ANDREAS (Tergugat III) telah sesuai berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 41 ayat (1) yang berbunyi :

(1) *Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang;*

Bahwa merujuk peraturan dimaksud, Tergugat III telah mengajukan permohonan peralihan hak karena Lelang kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya pada tanggal 06 April 2020 berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 32/53/2020 tanggal 26 Februari 2020;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum dan kenyataan-kenyataan hukum yang disampaikan oleh Turut Tergugat I pada Eksepsi dan Jawaban tersebut di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Eksepsi Turut Tergugat I adalah tepat dan berdasarkan hukum;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Turut Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum / *Onrecht Matige Daad*;
3. Menyatakan bahwa peralihan hak dengan pemindahan hak lelang telah sesuai dengan prosedur dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Mempawah telah menjatuhkan putusannya Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Mpw tanggal 22 April 2021 dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI

Menyatakan tuntutan provisi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 4.283.000,00. (empat juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah);

Telah membaca :

1. Akta pernyataan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat pada tanggal 7 Mei 2021;
2. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 21 Mei 2021, kepada Terbanding II, III semula Tergugat II, III pada tanggal 20 Mei 2021, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 21 Mei 2021;
3. Tanda terima memori banding dari Pembanding semula Penggugat pada tanggal 20 Mei 2021;
4. Relaas pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I pada tanggal 25 Mei 2021, kepada Kuasa Terbanding II, III semula Tergugat II, III pada tanggal 24 Mei 2021, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 21 Mei 2021;
5. Tanda Terima Kontra Memori Banding Turut Terbanding I dahulu Turut Tergugat I Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Mpw Jo. Nomor 5/Akta.Pdt/2021/PN Mpw., tanggal 7 Juni 2021, dan diberitahukan kepada Terbanding I dahulu Tergugat I pada tanggal 15 Juni 2021;
6. Relaas pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding kepada Kuasa Pembanding dahulu Penggugat pada tanggal 9 Juni 2021;
7. Relaas pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding kepada Terbanding II dahulu Tergugat II pada tanggal 22 Juni 2021 dan kepada Terbanding III dahulu Tergugat III pada tanggal 23 Juni 2021;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Tanda Terima Kontra Memori Banding Terbanding I dahulu Tergugat I Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Mpw Jo. Nomor 5/Akta.Pdt/2021/PN Mpw. tanggal 14 Juni 2021;
9. Kontra memori banding dari Terbanding I dahulu Tergugat I pada tanggal 14 Juni 2021;
10. Relas pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding kepada Kuasa Pembanding dahulu Penggugat pada tanggal 18 Juni 2021, kepada Terbanding II dahulu Tergugat II pada tanggal 22 Juni 2021, kepada Terbanding III dahulu Tergugat III pada tanggal 23 Juni 2021 dan kepada Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat pada tanggal 18 Juni 2021;
11. Tanda Terima Kontra Memori Banding Terbanding II dahulu Tergugat II Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Mpw Jo. Nomor 5/Akta.Pdt/2021/PN Mpw. tanggal 29 Juni 2021;
12. Kontra memori banding Terbanding II dahulu Tergugat II pada tanggal 29 Juni 2021;
13. Relas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Mpw Jo. Nomor 5/Akta.Pdt/2021/PN Mpw tanggal 2 Juli 2021 kepada Terbanding I dahulu Tergugat I;
14. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat pada tanggal 20 Mei 2021, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini diterima;
15. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I pada tanggal 21 Mei 2021, Kuasa Terbanding II, III semula Kuasa Tergugat II, III pada tanggal 20 Mei 2021 dan Kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 21 Mei 2021, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding dalam Memori Bandingnya menyebutkan alasan keberatannya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa menurut Penggugat/Pembanding peralihan hak yang telah dilakukan dari Tergugat I/Terbanding I selaku pemegang hak tanggungan, Tergugat II/Terbanding II selaku pejabat penyelenggara lelang, dan Tergugat III/Terbanding III selaku pembeli objek lelang telah dilakukan dalam kerangka proses perpindahan hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan peraturan Menteri Keuangan yang berlaku atas hal tersebut, sehingga Majelis Hakim menilai proses lelang adalah suatu hal yang sah dan berkekuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat/Pembanding tidak secara spesifik mempermasalahkan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I/Terbanding I dan penyelenggaraannya yang dilakukan oleh Tergugat II/Terbanding II yang mana Penggugat/Pembanding mempermasalahkan/mengajukan gugatan mengenai adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I/Terbanding I yakni perbuatan hukum yang tidak sesuai ketentuan yang dilakukan Tergugat I/Terbanding I terhadap peralihan hak milik Penggugat/Pembanding yang mana proses awal perjanjian yang belum tuntas dilaksanakan dan belum sesuai dengan prosedur;

Bahwa Penggugat/Pembanding dalam dalil gugatannya mendalilkan adanya perhitungan nilai hutang yang ditanggung oleh Penggugat/Pembanding yang tidak sesuai ketentuan hukum dan adanya peralihan hak milik sedangkan objek sengketa belum/bukan atas nama Penggugat/Pembanding.

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama terkesan asal mempertimbangkan tanpa menelaah permasalahan hukum yang didalilkan dalam gugatan.

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah lalai mempertimbangkan persoalan hukumnya sehingga dimohon pada yang mulia Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan gugatan Penggugat sesuai dengan fakta-fakta hukum

2. Bahwa dalam dalil gugatan disebutkan pada poin 3, 4, 5 adanya perbuatan Tergugat I yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum sehingga adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, sehingga permasalahan hukum dalam dalil gugatan bukan secara mutlak proses lelang yang dengan demikian Majelis Hakim tingkat pertama tidak mengetahui permasalahan hukum antara Penggugat/Pembanding dengan Para Tergugat/Terbanding dan para Turut Tergugat/Turut Terbanding.

I. DALAM PROVISI

Menyatakan tuntutan provisi tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk Verklaard)

Bahwa Majelis Hakim telah keliru mempertimbangkan tuntutan provisi yang mana Majelis telah menyebutkan serta menguraikan makna dari tuntutan provisional (provision eis) adalah suatu permohonan yang diajukan oleh Penggugat untuk memperoleh tindakan sementara dari Majelis Hakim selama proses persidangan gugatan sedang berlangsung. Sifat atau isi dari tindakan sementara tersebut bukan mengenai materi pokok sengketa (bodemeschil) padahal Penggugat tidak ada mengajukan tuntutan provisi dimana di dalam petitum tersebut bukan dimaknakan sebagai tuntutan provisi sehingga dengan jelas Majelis Hakim telah keliru mempertimbangkan tuntutan provisi tersebut dan juga selama proses persidangan, Penggugat tidak ada mengajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan dilaksanakannya putusan provisi terhadap perkara a quo yang dengan demikian Putusan Majelis Hakim dapat dinyatakan batal demi hukum.

II. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

- 1) Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 4.283.000,00 (empat juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah);

Bahwa berdasarkan uraian-uraian, fakta-fakta hukum dan fakta-fakta yang telah terjadi selama persidangan yang ditemukan pada pengadilan tingkat pertama hingga diterbitkannya putusan tersebut di atas, maka dengan ini Pembanding/Penggugat berkesimpulan bahwa peradilan tersebut telah melanggar asas-asas umum peradilan dan hukum acara selama persidangan dan juga bertentangan dengan hak Pembanding/Penggugat yang tertuang dalam Pasal 17 Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, yang bunyinya menentukan, "Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak sesuai dengan huum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar", yang merupakan salah satu bagian dari DASAR HUKUM DIAJUKAN GUGATAN oleh Pembanding/Penggugat;

Bahwa dengan ini Pembanding/Penggugat mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara di tingkat banding ini, untuk memeriksa dan memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor : 37/Pdt.G/2020/PN Mpw tertanggal 22 April 2021 tersebut menjadi sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan lelang jaminan hak tanggungan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana Risalah Lelang Nomor 32/53/2020 tanggal 16 Januari 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan penggugat melaksanakan kewajibannya untuk membayar sisa kredit berdasarkan perjanjian kredit antara penggugat dengan tergugat I;
 5. Menyatakan tanah dan bangunan SHM. 31331/ Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah seluas 201 M² yang terletak di Komplek Chandra Asri Jl. Sungai Raya Dalam No. 12 Rt. 001/ Rw. 001 Desa Sungai Raya Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya masih milik penggugat;
 6. Menyatakan kepada tergugat I agar mengembalikan Sertifikat Hak Milik 31331/ Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah seluas 201 M² yang terletak di Komplek Chandra Asri Jl. Sungai Raya Dalam No. 12 Rt. 001/ Rw. 001 Desa Sungai Raya Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya dikembalikan kepada Penggugat;
 7. Menetapkan sita jaminan terhadap Sertifikat Hak Milik 31331/ Sungai Raya atas nama Deny Andriansyah seluas 201 M² yang terletak di Komplek Chandra Asri Jl. Sungai Raya Dalam No. 12 Rt. 001/ Rw. 001 Desa Sungai Raya Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya tersebut;
 8. Menyatakan putusan ini dapat dinyatakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi;
 9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung jawab renteng atas keterlambatan pembayaran kerugian materiil dan immateriil tersebut untuk setiap hari atas keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta Rupiah);
 10. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat untuk seluruhnya;
- Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I Turut Terbanding I mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa proses peralihan hak objek sengeta yaitu Sertipikat Hak Milik No 422 dh No. 31331/Desa Sungai Raya, tanggal 22 Desember 2009, SU No. ang dibuat 450/2020, tanggal 06 Maret 2020 dh 15261/Sungai Raya/2009 tanggal 12 Oktober 2009, Luas 201 m² terakhir atas nama RA) telah sesuai berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 41 ayat (1) yang berbunyi : *(1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.*

Bahwa merujuk peraturan peralihan dimaksud, Terbanding III telah mengajukan permohonan peralihan hak karena lelang kepada Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I pada tanggal 06 April 2020 berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 32/53/2020 tanggal 26 Februari 2020 (vide bukti TT I.5).

2. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Turut Terbanding I tidak dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum, karena proses tersebut adalah sah dan beralasan hukum (Memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik).

Dengan demikian Turut Terbanding I memohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri mempawah tanggal 22 April 2021 tanggal 22 April 2021² Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Mpw;
3. Membebaskan biaya perkara ini kepada Pembanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I Terbanding I mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 25 Mei 2021 kami selaku kuasa Terbanding I semula Tergugat I telah menerima Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding No. 37/Pdt.G/2020/PN Mpw Jo. No. 5/Akta.Pdt/2021/PN Mpw dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas permintaan Ketua pengadilan Negeri Mempawah, oleh karenanya pengajuan Kontra Memori Banding ini telah sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang ditetapkan oleh undang-undang, sehingga sudah sepatutnya dapat diterima;
2. Bahwa dalil keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya **angka 1 dan 2 pada halaman 4 dan 5, tidak dapat dibenarkan secara hukum** dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

- a) Bahwa berdasarkan bukti P-3/T.I-1 terbukti bahwa Pembanding/Penggugat sebagai Debitur telah memperoleh Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Terbanding I/Tergugat I selaku Bank, dengan plafond sebesar Rp 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan dan besar angsuran per bulan sebesar Rp 3.817.483 dengan suku bunga 10,75% per tahun yang berlaku efektif dan fixed selama 24 bulan, dan untuk selanjutnya berlaku suku bunga sesuai ketentuan Bank. Sedangkan untuk pembayaran angsuran (pokok dan bunga) pertama kali adalah sebesar pembayaran angsuran (pokok dan bunga) pertama kali adalah sebesar Rp 3.817.483,- yang dilanjutkan setiap bulannya hingga lunas dengan besar angsuran akan berubah apabila terjadi perubahan suku bunga;

Dengan demikian sudah sangat jelas dan pasti pembayaran jumlah angsuran perbulannya, yaitu berupa pokok ditambah bunga, yang harus



dibayar oleh Pembanding/Penggugat setiap bulannya hingga lunas, dan jika Pembanding/Penggugat lalai maka bunga dan denda keterlambatan akan bertambah sampai dengan pembayaran dilakukan. Sehingga perhitungan Terbanding I/Tergugat I tentang jumlah kewajiban Pembanding/Penggugat adalah sah dan mengikat secara hukum bagi Pembanding/Penggugat, karena dihitung berdasarkan perjanjian.

Oleh karena itu dalil keberatan Pembanding/Penggugat yang menyatakan **“adanya perhitungan nilai hutang yang ditanggung oleh Penggugat/Pembanding yang tidak sesuai ketentuan hukum”**, sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum serta tidak terbukti kebenarannya, karenanya dalil keberatan a quo haruslah DITOLAK;

Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, maka bukti P-3/T.I-1 dan P-5/T.I-2 sah dan mengikat serta berlaku sebagai undang-undang bagi Pembanding/Penggugat selaku Debitur dan Terbanding I/Tergugat I selaku Bank (vide pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPerdara) sehingga secara hukum para pihak terikat dengan isi P-3/T.I-1 dan P-5/T.I-2;

- b) Bahwa selain itu dalam Pasal 1 dari bukti P-3/T.I-1 disebutkan juga bahwa sebagai jaminan atas fasilitas KPR tersebut adalah sebidang tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 31331/Sungai Raya, yang terletak di Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, Propinsi Kalimantan Barat, setempat dikenal dengan Jl. Sungai Raya Dalam Komplek Chandra Asri (vide Bukti P-1/T.1-3) terdaftar atas nama DOKTORANDUS HENRY CHANDRA, yang akan dibalik nama ke atas nama DENNY ANDRIANSYAH.

Selanjutnya berdasarkan Tanda Bukti SHM No. 31331/Sungai Raya (vide Bukti P-1/T.I-3) terbukti bahwa nama pemegang hak sebelumnya yaitu atas nama DOKTORANDUS HENRY CHANDRA telah dicoret kemudian dibalik nama menjadi atas nama DENNY ANDRIANSYAH. Sehingga menurut hukum alas hak kepemilikan DENNY ANDRIANSYAH (i.c. Penggugat) atas SHM No. 31331/Sungai Raya, yang diperolehnya berdasarkan Akta Jual beli No. 1212/2011 tanggal 21 Oktober 2011, yang dibuat dihadapan Carolina Anggraini, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kabupaten Kubu Raya telah sah dan sempurna menurut. Oleh karena itu SHM No. 31331/Sungai Raya, terhitung sejak jual beli tanggal 21 Oktober 2011 sudah bukan lagi miliknya DOKTORANDUS HENRY CHANDRA;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian pemberian SHM No. 31331/Sungai Raya sebagai jaminan atas fasilitas KPR atas nama Penggugat selaku Debitur telah sah secara hukum, karena diberikan sendiri oleh Pemilik/Pemegang Hak, yaitu DENNY ANDRIANSYAH (i.c. Penggugat) dengan persetujuan istrinya, yaitu YULI DIANA;

Oleh karena itu dalil keberatan Pembanding/Penggugat yang menyatakan **“adanya peralihan hak milik sedangkan objek sengketa belum/bukan atas nama Penggugat/Pembanding”** sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum serta tidak terbukti kebenarannya, karena dalil keberatan a quo haruslah DITOLAK;

- c) Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Pembanding/Penggugat selaku Debitur kepada Terbanding I/Tergugat I selaku Bank, maka Terbanding I/Tergugat I telah membebani jaminan SHM No. 31331/Sungai Raya dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama (vide bukti T.I-4);
- d) Bahwa atas fasilitas KPR yang diterima oleh Pembanding/Penggugat, kemudian ternyata Pembanding/Penggugat berhenti membayar atau melalaikan kewajibannya, dan atas hal ini Terbanding I/Tergugat I telah menegur /mengingatkan Pembanding/Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya yang terutang/tertunggak tersebut melalui Surat Peringatan I (Pertama) tanggal 9 Maret 2015, Surat Peringatan II (Kedua) tanggal 25 Maret 2015 dan Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir) tanggal 8 April 2015 (vide Bukti T.I-5, T.I-6 dan T.I-7). Dengan demikian terbukti Pembanding/Penggugat selaku Debitur telah melakukan wanprestasi/codera janji;
- e) Bahwa atas dasar wanprestasi tersebut, Terbanding I/Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Hak Tanggungan SHM No. 31331/Sungai Raya, pada tanggal 16 September 2019 telah mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pontianak (i.c. Tergugat II), dan atas permohonan lelang tersebut Terbanding II/Tergugat II telah menetapkan pelaksanaan lelang dengan jenis penawaran melalui internet (open bidding) pada hari Kamis Tanggal 16 Januari 2020; Selanjutnya dalam pelaksanaan lelang teranggal 16 Januari 2020 dengan Nilai Limit Lelang sebesar Rp309.300.000,- (tiga ratus sembilan juta tiga ratus ribu rupiah), diperoleh penawaran tertinggi sebesar Rp309.300.000,- (tiga ratus sembilan juta tiga ratus ribu rupiah) yang diajukan oleh RABDY ANDREAS (I.C. Terbanding III/Tergugat III), dan karenanya Terbanding

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

III/Tergugat III disahkan sebagai pembeli, sebagaimana ternyata dari Salinan Risalah Lelang Nomor : 321/53/2020 tanggal 16 Januari 2020 (vide Bukti T.I-26);

Dengan demikian tindakan Terbanding I/Tergugat I dengan perantara Terbanding II/Tergugat II melakukan pelelangan atas Objek Hak Tanggungan SHM No. 31331/Sungai Raya, hingga Terbanding III/Tergugat III disahkan sebagai pembeli, terbukti telah sah secara hukum, karena pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi prosedur dan persyaratan serta ketentuan hukum yang berlaku atau undang-undang, oleh karenanya lelang a quo SAH menurut hukum dan patut dipertahankan. Hal ini telah diakui Pembanding/Penggugat sebagaimana ternyata dalam memori bandingnya yang menyatakan *"Penggugat/Pembanding tidak secara spesifik mempermasalahkan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I/Terbanding I dan penyelenggaraannya yang dilakukan oleh Tergugat II/Terbanding II"*, dan karenanya pengakuan Penggugat ini adalah merupakan bukti yang sempurna;

- f) Selanjutnya oleh karena Objek Lelang SHM Nomor 31331/Sungai Raya telah terjual dalam pelaksanaan lelang tertanggal 16 Januari 2020, maka atas hasil pelaksanaan lelang tersebut oleh Terbanding I/Tergugat I telah diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat (vide Bukti T.I-27), dimana dalam pemberitahuan tersebut disebutkan bahwa hasil bersih lelang sebesar Rp 295.378.000,- dialokasikan untuk pembayaran pinjaman sebagai berikut:

Saldo KPR pinjaman per tanggal 17 Januari 2020:

- Sisa pokok : Rp 213.326.818,-
- Bunga : Rp 98.068.692,-
- Denda : Rp 193.084.516,-
- TOTAL : Rp 504.480.026,-
- Hasil bersih lelang : Rp 295.378.000,-
- Sisa Kewajiban Pinjaman : Rp 209.102.026,-
- Sehingga masih terdapat sisa kewajiban pinjaman yang harus diselesaikan oleh Penggugat kepada Tergugat i sebesar Rp 209.102.026,-

- g) Bahwa perhitungan Terbanding I/Tergugat I tentang jumlah pinjaman Pembanding/Penggugat per tanggal 17 Januari 2020 tersebut adalah sah dan mengikat secara hukum bagi Pembanding/Penggugat, karena dihitung oleh Terbanding I/Tergugat I berdasarkan perjanjian, dimana diatur denda



dan/atau bunga berjalan akan terus dihitung sampai dengan total tagihan diselesaikan;

- h) Bahwa penyelesaian atas sisa kewajiban kredit/pinjaman Pembanding/Penggugat sebesar Rp 209.102.026 tersebut oleh Terbanding I/Tergugat I telah dihapustagihkan, dan karenanya hubungan hukum yang terjadi antara Pembanding/Penggugat selaku Debitur dan Terbanding I/Tergugat I selaku BANK, yaitu hubungan hutang piutang dengan jenis Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai Perjanjian Kredit, dianggap **telah selesai (berakhir)**;
- i) Dengan demikian dalil keberatan Pembanding/Penggugat yang merujuk pada posita gugatan point 3, 4 dan 5, yang pada pokoknya menyatakan bahwa *"dari mana Tergugat I menyatakan Penggugat telah menunggak atau masih ada hutang sisa pokok seperti yang tercantum dalam surat pemberitahuan hasil lelang dimana Tergugat I melakukan perhitungan yang tidak sebagaimana mestinya"*, sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum serta tidak terbukti kebenarannya, karena dalil keberatan *a quo* haruslah DITOLAK;
- j) Oleh karena itu pertimbangan hukum *Judex facti* Pengadilan Negeri Mempawah pada halaman 73, yang menyatakan *"menimbang, bahwa berdasarkan facta a quo, Majelis Hakim pada pokoknya melihat bahwa peralihan hak yang telah dilakukan dari Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan, Tergugat II selaku pejabat penyelenggara lelang, dan Tergugat III selaku pembeli objek lelang telah dilakukan dalam kerangka proses perpindahan hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan perundangan dan Peraturan Menteri Keuangan yang berlaku atas hal tersebut, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa proses lelang adalah suatu hal yang sah dan berkekuatan hukum, implikasinya bagi Tergugat III dikaitkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 158K/Pdt/2005, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga pertimbangan tersebut sekaligus menjawab pertanyaan mendasar dimuka tentang proses lelang yang telah dilaksanakan telah sesuai dengan hukum dan prosedur yang berlaku"*, **sudah tepat, benar dan beralasan menurut hukum, karenanya pertimbangan hukum *a quo* patut dipertahankan**;
- Sehingga dalil keberatan Pembanding/Penggugat yang menyatakan *"Majelis Hakim tingkat pertama terkesan asal mempertimbangkan tanpa menelaah permasalahan hukum yang didalilkan dalam gugatan, dan telah lalai dalam mempertimbangkan persoalan hukumnya serta tidak*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui permasalahan hukum antara Penggugat/Pembanding dengan Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding, sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum serta tidak terbukti kebenarannya, karena dalil keberatan *a quo* haruslah DITOLAK;

3. Bahwa dalil keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya **pada halaman 5** yang menyatakan pada pokoknya "*Majelis Hakim telah keliru mempertimbangkan tuntutan provisi, karena Penggugat tidak ada mengajukan permohonan dilaksanakan putusan provisi terhadap perkara a quo*", **tidak dapat dibenarkan secara hukum**, dengan alasan dan pertimbangan berikut:

- a) Bahwa meskipun tidak diminta oleh Pembanding/Penggugat, tetapi Pembanding/Penggugat dalam posita dan petitum gugatannya secara tidak langsung telah mengajukan suatu tuntutan provisi yang pada pokoknya mohon:
 - Dilakukan penyitaan (sita jaminan) terhadap objek perkara;
 - Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verzet), banding atau kasasi;
- b) Bahwa tuntutan provisi *a quo* tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum karena tidak didukung dengan bukti permulaan yang cukup dan kuat, guna dapat diambil tindakan sementara yang sifatnya mendesak dan eksepsional;
- c) Dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Mempawah pada halaman 59, 60 dan 61, yang pada pokoknya menyatakan "*menimbang, bahwa Penggugat pada poin posita dan petitum secara tidak langsung telah mengajukan suatu tuntutan provisi yang pada pokoknya mohon dilakukan penyitaan (sita jaminan) terhadap objek perkara dan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verzet), banding atau kasasi; menimbang, bahwa mengenai tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa sifat atau isi tuntutan provisionil tidak didukung dengan adanya bukti permulaan, alasan-alasan atau bukti lainnya guna peletakan conservatoir beslag yang sifatnya sangat mendesak dan eksepsional, ataupun mengenai tuntutan putusan serta merta yang tidak memenuhi kriteria persyaratan dalam penjatuhan putusan serta merta, sehingga terhadap tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima*", **sudah tepat, benar dan beralasan menurut hukum, karenanya pertimbangan hukum a quo patut dipertahankan**;

Halaman 52 dari 60 halaman, Putusan Nomor 45/PDT/2021/PT PTK

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

4. Bahwa di samping itu, seharusnya Pembanding semula Penggugat dalam dalil keberatannya menguraikan atau merumuskan secara jelas dan tegas tentang ***“ADA HAL-HAL BARU yang dapat merubah atau membatalkan putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Mempawah”***. Dalam hal ini ternyata keberatan Pembanding semula penggugat sama sekali tidak menunjukkan ***“adanya hal-hal baru yang dapat merubah atau membatalkan putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Mempawah, namun hanya berupa pengulangan-pengulangan belaka”***, dan karenanya dalil keberatan Pembanding semula Penggugat *tidak cukup beralasan, dan tidak berdasarkan hukum*, sehingga dalil keberatan *a quo* haruslah DITOLAK;

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka alasan keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya haruslah ditolak, karena alasan keberatan *a quo* tidak dapat dibenarkan secara hukum. Sehingga dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Mempawah sudah tepat dan benar serta beralasan menurut hukum, dan karenanya Putusan Pengadilan Negeri Mempawah tanggal 22 April 2021 Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Mpw. **patut dipertahankan dan dikuatkan**;

Untuk itu Terbanding I semula Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mempawah tanggal 22 April 2021 Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Mpw yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat II Terbanding II mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding II sangat sepakat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah dalam putusannya karena berdasarkan fakta-fakta yang telah dipaparkan para pihak dalam proses peradilan, sehingga sudah selayaknya putusan tersebut dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak yang memeriksa perkara *a quo*.
2. Tanggapan atas dalil Majelis Hakim keliru dalam mempertimbangkan bahwa proses lelang adalah suatu hal yang sah dan berkekuatan hukum.
 - a) Bahwa dalam memori bandingnya, Pembanding mendalilkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah telah keliru dalam mempertimbangkan bahwa proses lelang adalah suatu hal yang sah dan berkekuatan hukum karena pada intinya dalam memori bandingnya Penggugat/Pembanding tidak secara spesifik mempermasalahkan proses



lelang "penggugat/pembanding tidak secara spesifik mempermasalahkan proses lelang yang dilakukan oleh tergugat I/terbanding I dan penyuenggaraannya yang dilakukan oleh Tergugat II/terbanding II yang mana penggugat/pembanding mempermasalahkan/mengajukan gugatan mengenai adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh tergugat I/terbanding I yakni perbuatan hukum yang tidak sesuai ketentuan yang dilakukan tergugat I/terbanding I terhadap peralihan hak milik penggugat/pembanding yang mana proses awal perjanjian yang belum tuntas dilaksanakan dan belum sesuai prosedur".

- b) Bahwa dalil tersebut harus ditolak, karena dengan jelas Pembanding/Penggugat dalam posita gugatannya menyebutkan "bahwa pelaksanaan lelang tersebut bertentangan dengan hukum dan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum karena penggugat tidak diberitahu dan tidak ditawarkan terlebih dahulu terhadap pelaksanaan lelang tersebut".
- c) Bahwa dalam petitum gugatan maupun kontra memori bandingpun Pembanding/Penggugat menyebutkan "menyatakan lelang jaminan hak tanggungan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana Risalah Nomor: 32/53/2020 tanggal 16 Januari 2020".
- d) Oleh karena itu pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Mempawah pada halaman 71 -73 , yang menyatakan "Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pertanyaan mendasar ketiga yang telah Majelis Hakim kemukakan dimuka, mengenai rangkaian proses lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas objek tanah dan bangunan yang menjadi hak tanggungan apakah telah sesuai hukum dan prosedur yang berlaku atau sebaliknya;

Menimbang, bahwa Tergugat I berdasarkan uraian pertimbangan di muka telah diketahui secara nyata memiliki kewenangan untuk mengajukan penjualan lelang atas tanah dan bangunan yang menjadiahkan tanggungan (accessoir) atas perjanjian kreditnya (perjanjian induk), bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat yang telah diajukan baik oleh Tergugat I (sebagai kreditor) maupun oleh Tergugat II yakni KPKNL sebagai lembaga yang diberikan kewenangan oleh negara untuk menyelenggarakan pelelangan umum sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK,06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 1 angka 53 yang menyebutkan bahwa Penyelenggara Lelang adalah KPKNL, Balai Lelang, atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang



menyelenggarakan lelang. Adapun pengertian mengenai lelang tersebut Pasal 1 angka 1 Permenkeu a quo menerangkan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang telah diajukan oleh Tergugat I berupa T.I-1 berupa surat perjanjian kredit sampai dengan surat T.I-27 berupa surat pemberitahuan hasil lelang yang pada pokoknya surat-surat tersebut telah diajukan oleh Tergugat I yang secara pokok keseluruhan surat tersebut menjadi landasan dan prosedural dari proses Tergugat I mengajukan pelelangan umum kepada Tergugat II telah pula mengajukan bukti surat T.II-1 berupa permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan sampai dengan bukti surat T.II-10 berupa risalah lelang, berdasar surat-surat tersebut telah Majelis Hakim temukan proses pelelangan umum yang dilakukan telah dilakukan secara hati-hati oleh Tergugat II sebagaimana dibuktikan dalam bukti surat T.II-6 tentang penetapan jadwal lelang yang memuat pula tentang pemenuhan legalitas formal subjek dan objek lelang, bahwa lelang tersebut dilakukan dengan terlebih dahulu adanya pengumuman pemberitahuan lelang, penetapan jadwal lelang, penetapan nilai limit, dan risalah lelang atas pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan yang memuat nilai harga lelang dan pembeli atau pemenang atas lelang objek tanah atas hak tanggungan yang menjadi objek dalam lelang tersebut;

Selanjutnya pada halaman 73, disebutkan "Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta a quo, Majelis Hakim pada pokoknya melihat bahwa peralihan hak yang telah dilakukan dari Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan, Tergugat II selaku pejabat penyelenggara lelang dan Tergugat III selaku pembeli objek lelang telah dilakukan dalam kerangka proses perpindahan hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan Menteri Keuangan yang berlaku atas hal tersebut, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa proses lelang suatu hal yang sah dan berkekuatan hukum".

Sudah tepat, benar dan beralasan menurut hukum, karenanya pertimbangan hukum a quo patut dipertahankan.

Sehingga dalil keberatan Pembanding/Penggugat yang menyatakan bahwa "Majelis Hakim tingkat pertama terkesan asal mempertimbangkan tanpa menelaah permasalahan hukum yang didalilkan dalam gugatan, dan



telah lalai dalam mempertimbangkan persoalan hukumnya serta tidak mengetahui permasalahan hukum antara Penggugat/Pembanding dengan Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding”, sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum serta tidak terbukti kebenarannya, karena dalil keberatan a quo haruslah DITOLAK;

3. Tanggapan atas dalil majelis Hakim keliru dalam mempertimbangkan tuntutan provisi, karena Pembanding/Penggugat tidak ada mengajukan permohonan dilaksanakannya putusan provisi terhadap perkara a quo.

- a) Bahwa dalail keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya pada halaman 5 yang menyatakan “Majelis Hakim telah keliru mempertimbangkan tuntutan provisi, karena Penggugat tidak ada mengajukan permohonan dilaksanakannya putusan provisi terhadap perkara a quo”, tidak dapat dibenarkan secara hukum, dengan pertimbangan bahwa meskipun tidak diminta oleh Pembanding/Penggugat, tetapi Pembanding/Penggugat dalam posita dan petitum gugatannya secara tidfak langsung telah mengajukan suatu tuntutan provisi “Menetapkan sita jaminan terhadap Sertifikat Hak Milik 31331/Sungai Raya atas nama Deni Andriansyah seluas 201 M² yang terletak di Komplek Chandra Asri Jl. Sungai Raya Dalam No. 12 Rt.001/Rw. 001 Desa Sungai raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya” tersebut dan “Menyatakan putusan ini dapat dinyatakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verzet), banding atau kasasi”
- b) Dengan demikian pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan negeri Mempawah pada halaman 59, 60 dan 61 yang pada pokoknya menyatakan “Menimbang, bahwa Penggugat pada poin posita dan petitum tidak secara langsung telah mengajukan suatu tuntutan provisi yang pada pokoknya mohon dilakukan penyitaan (sita) jaminan terhadap objek perkarannya dan putusan dapat dilakukan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verzet), banding atau kasasi, Menimbang, bahwa mengenai tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Majelis Halim berpendapat bahwa sifat dan isi tuntutan provisional tidak didukung dengan adanya bukti permulaan, alasan-alasan atau bukti lainnya guna peletakan conservatoir beslag yang sifatnya sangat mendesak dan eksepsional, ataupun mengenai tuntutan putusan serta merta yang tidak memenuhi kriteria persyaratan dalam penjatuhan putusan serta merta, sehingga terhadap putusan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut patut untuk tidak dapat diterima”.



Sudah tepat, benar dan beralasan menurut hukum, karenanya pertimbangan hukum a quo patut dipertahankan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terbanding II mohon dengan hormat agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

- 1) Menyatakan menerima Kontra Memori banding Terbanding II;
- 2) Menolak permohonan Banding Pembandingdahulu Penggugat;
- 3) menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Mpw tanggal 19 April 2021;
- 4) Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/ Penggugat sebagaimana disebut di atas, telah diajukan dalam tenggang waktu yang telah ditentukan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Mempawah tanggal 22 April 2021 Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Mpw dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh pihak Penggugat/Pembanding dan Kontra Memori banding yang masing-masing diajukan oleh Tergugat/Terbanding I, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II berpendapat sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai eksepsi dari Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding telah tepat dan benar serta sesuai dengan kaedah hukum, sehingga dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Provisi:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya berpendapat bahwa Penggugat Pembanding secara tidak langsung telah mengajukan tuntutan provisi karena mengajukan permohonan sita jaminan (Conservatoir Beslag) dan tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu meskipun ada bantahan (verzet), banding atau kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad);

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut tidak tepat karena kedua hal tersebut di atas bukan merupakan suatu tuntutan provisionil dan karenanya Penggugat Pembanding dalam gugatannya tidak pernah mengajukan tuntutan provisional;

Menimbang, bahwa namun demikian hal tersebut tidak lantas mengakibatkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut menjadi batal demi hukum sebagaimana dikemukakan Penggugat Pembanding dalam memori bandingnya dan karena Penggugat Pembanding tidak pernah mengajukan tuntutan provisi maka pertimbangan hukum tentang tuntutan provisi tersebut dianggap juga tidak pernah ada dan harus diperbaiki;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa alasan keberatan Penggugat Pembanding dalam memori bandingnya hanya merupakan pengulangan yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar serta tidak ada mengajukan fakta-fakta baru;

Bahwa mengenai dalil Penggugat Pembanding yang menyatakan adanya perhitungan nilai hutang yang ditanggung oleh Penggugat/Pembanding yang tidak sesuai ketentuan hukum dan adanya peralihan hak milik sedangkan objek sengketa belum/bukan atas nama Penggugat/Pembanding. Hal tersebut juga telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama secara tepat dan benar yang diawali sejak Penggugat Pembanding mengajukan permohonan kredit KPR kepada Tergugat I Terbanding I sampai akhirnya Penggugat Pembanding dinyatakan wanprestasi karena tidak melunasi kewajibannya dan sampai akhirnya adanya pemberitahuan bahwa hak Tanggungan berupa objek tanah dan bangunan yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit antara Penggugat Pembanding dengan Tergugat I Terbanding I akan dilakukan lelang;

Menimbang, bahwa tidak terdapat fakta Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak melanggar asas-asas peradilan dan hukum acara karena para pihak diberikan kesempatan yang sama dalam rangka mempertahankan hak atau kepentingan hukumnya masing-masing. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan bukti-bukti surat maupun saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak. Hal mana terlihat dalam uraian pertimbangan hukumnya, sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menerapkan asas audi et alteram partem, yaitu mendengar kedua belah pihak yang bersengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar dan karenanya pertimbangannya diambil dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara tersebut dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dapat dikuatkan dengan perbaikan sebagaimana disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan dimana pada tingkat banding sebagaimana disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 37 / Pdt.G / 2020 / PN Mpw tanggal 22 April 2021 yang dimohonkan banding tersebut, sehingga amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan dimana pada tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratu lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari **Rabu** tanggal **21 Juli 2021** oleh kami Marudut Bakara, SH., sebagai Hakim Ketua Majelis, Bambang Edhy Supriyanto, SH., MH., dan Krisnugroho Sri Pratomo, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 45/PDT/2021/PTPTK tanggal 21 Juni 2021 untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara ini pada tingkat banding, putusan tersebut diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh Sab' al Anwar, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pontianak tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim Anggota

Ketua Majelis,

Bambang Edhy Supriyanto,
SH., MH.

Marudut
Bakara, SH.

Krisnugroho Sri Pratomo, SH.,
MH.

Panitera
Pengganti,

Sab' al Anwar,
SH.

Perincian biaya perkara :

•	Materai	Rp.	10.000,-
•	Redaksi	Rp.	10.000,-
•	Pemberkasan	Rp.	130.000,-
	Jumlah	Rp.	150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).