



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor :108/Pdt.G/2013/PN.AB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ambon yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

RISMAN TUWO ,umur 31 Tahun, Agama Islam, Jenis Kelamin Laki-laki, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jln Baru RT.011/RW 004 Kelurahan Honipopu Kecamatan Sirimau Kota Ambon Propinsi Maluku, selanjutnya di sebut sebagai **PENGGUGAT**;

M E L A W A N

1. Pimpinan PT BANK DANAMON INDONESIA, Tbk Cabang Ambon.

Jln Diponegoro Selanjutnya, di sebut sebagai TERGUGAT I ;

2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG AMBON,

Jln Raya Pattimura selanjutnya di sebut sebagai TERGUGAT II ;

3. **Hi. HARIS**, bertempat tinggal di Jln Baru RT 011/RW 004 Kelurahan Honipopu Kecamatan Sirimau Kota Ambon, selanjutnya di sebut sebagai TERGUGAT III ;

4. **Hj. UMUN**, bertempat tinggal di Jln Baru RT 011/RW 004 Kelurahan Honipopu Kecamatan Sirimau Kota Ambon, selanjutnya di sebut sebagai TERGUGAT IV;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan ;

Setelah membaca jawab menjawab, replik, duplik dan memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan kedua belah pihak yang berperkara dipersidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 24 Juli 2013, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 20 Agustus 2013, dengan register perkara No. 108/Pdt.G/2013/PN.AB, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I ada melakukan perjanjian kredit incasu perjanjian kredit nomor 000021/PK/2466/011 tanggal 24 Januari 2011 plafond sebesar Rp. 100.000.00,- (seratus juta rupiah) suku bunga 21 % flat/tahun setara dengan 33.94 % efektif pertahun, angsuran/bulan sebesar Rp. 3.833.333,86 jangka waktu 48 bulan, periode 24 Pebruari 2011 sampai dengan 24 Pebruari 2014;
2. Bahwa awalnya pembayaran angsuran/bulan berjalan lancar dimasukkan dalam buku tabungan penggugat akan tetapi ada terjadi masalah atas usaha penggugat sehingga pembayaran angsuran mengalami terlambat, maka ada karyawan Penggugat datang ke rumah, bertemu orang tua Penggugat meminta pembayaran angsuran orang tua Penggugat memberikan dua kali @ Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) bahkan Penggugat dengan itikad baik yang melekat kerasionalan dan kelayakan dan keadilan (redelijkheid dan blijkheid) Penggugat memohon bantuan bank Indonesia dengan membuat surat tertanggal 6 Mei 2013 sebagai pengaduan karena ada permasalahan Penggugat dan Tergugat I ditindaklanjuti dengan Penggugat membuat pernyataan tertanggal 20 Mei 2013 akan tetapi tidak ada penyelesaiannya sampai gugatan ini Penggugat ajukan malahan sertifikat yang bukan milik Penggugat telah dilelang oleh tergugat II tertanggal 16 Mei 2013 merupakan perbuatan melawan hukum ;
3. Bahwa Penggugat memohon kepada Tergugat I perjanjian kontrak untuk angsuran dapat diperkecil ditolak Tergugat I. Hal mana Penggugat ajukan sebagai upaya Penggugat melaksanakan kewajiban selaku pelaku usaha kecil dengan pendapatan juga kecil yang dilindungi dan dijamin oleh hukum dan undang-undang di Negara Kesatuan Republik Indonesia ini. Sebaliknya Penggugat didatangi karyawan Tergugat I dengan ancaman dengan ucapan yang tidak edukatif kreditur yang santun yaitu mau pilox rumah tempat tinggal orang tua Penggugat bayar saja semua/bulan Rp. 70.000.000,- atau Rp. 74.000.000 sisa di bank mau pakai pengacara ? malahan ditawarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.3.000.000 sampai Rp.7.000.000,- untuk damai atau keluar dari tanah dan rumah atau dieksekusi. Fakta ini membuktikan Tergugat menggunakan tekanan paksaan agar segera memiliki Sertifikat Hak Milik No. 391 tahun 1979 batas-batasnya sebagaimana terdapat pada gambar situasi tanggal 25 Juni 1977 selanjutnya disebut objek sengketa sehingga Penggugat merasa sangat tertekan dan sangat dirugikan;

4. Bahwa lebih aneh lagi dirasakan Penggugat disuruh oleh karyawan tergugat I untuk ke Passo menemui Herman juga karyawan tergugat I yang member kredit saat itu kepada Penggugat, namun dicari beberapa kali orangnya (herman) tidak bisa ditemukan maka Penggugat berusaha membayar angsuran /bulan Januari, Pebruari, Maret 2013 kepada Tergugat I, ditolak tapi pembayaran angsuran/bulan April 2013 diterima oleh Tergugat I, mau bayar angsuran/bulan Mei 2013 ditolak karena sudah ada pengumuman lelang Tergugat I, bukan dari Tergugat II, yang membingungkan Penggugat dan bertanya, mengapa pembayaran angsuran /bulan april diterima Sertifikat Hak Milik No. 391 harus dilelang padahal batas waktu pembayaran angsuran/bulan baru berakhir tanggal 24 Pebruari 2015 bukankah fakta ini membuktikan kesewenangan Tergugat I dengan kerjasama Tergugat II berlandung dibelakang perjanjian kredit nomor 000021/PK/2466/011 tanggal 24 Januari 2011 dimana surat perjanjian kredit a quo tidak pernah diberikan kepada Penggugat oleh Tergugat I jelas tidak patut dan tidak adil maka melalui gugatan Penggugat ini Penggugat mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ambon karena undang-undang selalu hink achter de feiten aan, hakim melakukan penemuan hukum dapat merubah perjanjian kredit a quo tidak hanya ditentukan oleh rangkaian kata-kata yang disusun apalagi Penggugat yang awam hukum dibuat Tergugat I tetapi yang ditentukan oleh kepatutan dan keadilan;
5. Bahwa oleh karena itu proses lelang oleh Tergugat II tertanggal 16 Mei 2013 atas Sertifikat Hak Milik No. 391 cacad hukum tidak mempunyai daya ikat

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

terhadap penggugat maka oleh Tergugat III, IV sebagai pemenang lelang tidak berhak memiliki Sertifikat Hak Milik No. 391 maupun telah dibalik nama / dirobah maka Tergugat III,IV segera keluar kosongkan tanah Sertifikat No. 391 sebagaimana sediakala/ seperti semula tanpa menuntut dibebani pembayaran apapun.

Berdasarkan alasan-alasan yang Penggugat kemukakan diatas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ambon dapat memeriksa mengadili dan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

A.PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan perjanjian kredit nomor 000021/PK/2466/011 tanggal 24 Januari 2011 belum jatuh tempo yaitu 24 Pebruari 2015;
3. Menyatakan lelang yang dilakukan Tergugat II tertanggal 16 Mei 2013 tidak mempunyai daya ikat terhadap Penggugat adalah cacad hukum merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 391/1979 atas nama Tuwo yang dibalik nama Tergugat III dan atau tergugat IV tidak sah batal demi hukum tanpa menuntut dibebani pembayaran apapun;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I melanjutkan perjanjian kredit butir 2 dengan memperkecil pembayaran angsuran /bulanan agar Penggugat selaku pelaku usaha kecil dapat melaksanakan kewajiban secara jujur dan benar;
6. Menghukum Tergugat III dan atau Tergugat IV dan sekalian orang yang mendapat hak daripadanya untuk segera keluar tinggal tanah Sertifikat Hak Milik No. 391/1979 (objek sengketa) dan diserahkan kembali kepada Tergugat I masih tetap sebagai agunan sampai Penggugat menyelesaikan kewajibannya dan dikembalikan objek sengketa kepada Penggugat bila perlu meminta bantuan petugas keamanan;
7. Menghukum para Tergugat membayar seluruh biaya perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. SUBSDAIR

Apabila Pengadilan berpendapat lain Penggugat mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Penggugat pada hari persidangan yang telah ditetapkan telah datang menghadap di persidangan Kuasanya yaitu Hi. Z.A.R. RUMALEAN, SH.MH, dan JERRY SOLISSA,SH. Advokat pada pada Kantor Advokat Hi.Z.A.R. RUMALEAN, SH.MH.dan Rekan , beralamat Jln. Kebun Cengkih No.38 A, KecamatanSirimau Kota Ambon Propinsi Maluku Sesuai Surat Kuasa No.05/ADV.ZAAR/SKH/PDT/VIII/2013, dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 27 Agustus 2013, No. 286/2013, sedangkan Tergugat I, hadir Kuasanya JEFFRY MATHEIS HATTU, karyawan Bank Danamon, beralamat di Danamon Simpan Pinjam Pasar Mardika Pertokoan Mardika Desa/Kel. Rijali Kec. Sirimau Kota Ambon Propinsi Maluku, sesuai Surat Kuasa tertanggal 26 Agustus 2013, No.SK-HKM-443, Tergugat II, hadir kuasanya yaitu ATRIZAL dan AGUST D. GAMIS, Pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Ambon sesuai surat tugas No.ST-144/WKN.17/KNL.01/2013, sedangkan Tergugat III dan Tergugat IV hadir sendiri di persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah berupaya untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara dengan menunjuk mediator Hakim Ahmad Bukhori,SH,MH. Hakim Pengadilan Negeri Ambon. untuk mengupayakan perdamaian diantara para pihak, namun sesuai pernyataan mediator upaya mana dinyatakan tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan menurut Penggugat, Gugatannya tidak ada perubahan ;

Menimbang bahwa atas pembacaan gugatan tersebut, Penggugat menyatakan tidak ada perobahan pada Gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I,telah memberikan jawaban tertulis tertanggal 12 Nopember 2013 yang adalah sebagai berikut :

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil dan uraian yang dikemukakan Penggugat dalam tiap-tiap butir posita maupun petitum gugatannya, kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui dan dinyatakan kebenarannya menurut hukum.

- Bahwa Penggugat secara tegas telah mengakui dalam dalil gugatan Penggugat pada angka 1 halaman 1 bahwa Tergugat I telah menerima Fasilitas kredit (DP 200) sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus Juta Rupiah) dan telah menandatangani Perjanjian Kredit No. 000021/PK/02466/0111 tanggal 24 Januari 2011 Oktober 2007 yang dilegalisasi oleh Abigael A.Serworiyor SH, Notaris Ambon dengan obyek jaminan berupa;
- Sertifikat Hak Milik No. 503/Jalan Baru, *Gatnbar Situasi NO: 56/A/77 tanggal 25 Juni 1977, luas 87 M2 diterbitkan tertanggal 18 Agustus 1979 terletak di Desa Hunipopu Kecamatan Kota Baru Kota Ambon tercatat atas nama TUWO.*

Bahwa selanjutnya sertifikat Penggugat tersebut digunakan Penggugat sebagai Jaminan atas fasilitas kredit pada Tergugat I dan telah dibebani hak tanggungan sebagaimana ternyata dalam **Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kesatu No.: 6922 tertanggal 24 -02-2011** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Ambon yang dibuat berdasarkan **Akta Pemberian hak Tanggungan No. 62/2011 tanggal 24-02-2011** dibuat oleh Abigael Agnes Serworwora SH Notaris PPAT di Kota Ambon ;

Bahwa dengan diterbitnya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat kesatu No.6922 tersebut maka jaminan tersebut telah mempunyai kekuatan pembuktian karena groses akta memiliki hak "*hak preferen*" atau *hak yang didahulukan* kepada Tergugat I sebagai pihak yang beritikad baik "*te goeder trouw*" yang telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat selaku

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

debitur sehingga karenanya secara hukum Tegugat I harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya ;

2. Bahwa dalil Penggugat butir 2 gugatannya telah mengakui bahwa antara Penggugat dalam pembayaran angsuran lancar selanjutnya pembayaran fasilitas kredit terjadi tunggakan karena usaha Penguat terjadi masalah , dan Penggugat mengirimkan surat pengaduan ke Bank Indonesia yang intinya memberitahukan ke Bank Indonesia bahwa fasilitas Kredit dari Penggugat telah mengalami tunggakan pada Tergugat I dan jaminan Penggugat akan dilelang , atas surat Pengaduan dari debitur tersebut, Bank Indonesia melalui surat No. 15/1/DPB3/Ab tertanggal 07 Mei 2013 Perihal : Pengaduan Nasabah Saudara yang intinya Bank Indonesia meminta penjelasan mengenai perkembangan penanganan dan penyelesaian pengaduan nasabah tersebut, berdasarkan surat Bank Indonesia tersebut pihak Tergugat I telah memberikan penjelasannya sesuai Surat No; 02/2466/0613 tertanggal 11 Juni 2013 Perihal : Penjelasan atas pengaduan nasabah atas nama Risman Tuwo dan atas penjelasan Tergugat I telah menyampaikan bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I telah dilakukan sesuai proseder dan Bank Indonesia sebagai pemegang otoritas perbankan telah menerima penjelasan Tergugat I tersebut karena tidak ada proseder yang dilanggar oleh Tergugat I.

Selanjutnya Tergugat I menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena proses pelelangan yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah dilakukan sesuai ketentuan Undang Undang dan telah memenuhi prosedur lelang.

Dalil Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak benar karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II telah sesuai dengan prosedur hukum , dan secara hukum seseorang dikatakan telah memenuhi perbuatan melawan hukum apabila memenuhi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

unsur Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan untuk dapat dikategorikan suatu perbuatan sebagai Perbuatan Melawan Hukum harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- Ada suatu perbuatan yang melawan hukum;
(Penggugat tidak menjelaskan perbuatan mana yang dilakukan oleh Tergugat I dan II yang dapat diartikan sebagai melawan hukum)
- Ada kesalahan pelaku;
(Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kesalahan yang dilakukan oleh pelaku)
- Ada kerugian yang diderita;
(Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kerugian yang telah diderita)
- Ada hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul.

Bahwa berkaitan dengan suatu perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain, namun demikian suatu perbuatan yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ini tetap harus dapat dipertanggungjawabkan apakah mengandung unsur kesalahan atau tidak. Sehingga sudah patutlah kiranya jika apabila unsur-unsurnya tidak terpenuhi seluruhnya, karena Tergugat I dan Tergugat II melakukan lelang atas jaminan Penggugat telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka suatu perbuatan tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

3. Bahwa dalil Penggugat butir 3 yang menyatakan bahwa permohonan Penggugat untuk meminta memperkecil angsuran ditolak oleh Tergugat I karena Penggugat sudah tidak memiliki kemampuan untuk membayar kewajiban angsuran fasilitas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit Penggugat juga sulit ditemui dan selalu menghindar untuk ketemu dengan Tergugat I dan penggugat baru muncul setelah Tergugat I melakukan proses lelang.

Selanjutnya dalil Penggugat adalah tidak benar yang menyatakan bahwa Karyawan Tergugat I dengan ancaman, dan tidak edukatif serta akan melakukan pilox rumah tempat tinggal orang tua Penggugat dengan memberikan tawaran dengan membayar Rp. Rp.70.000.000.- (tujuh puluh juta rupiah) atau Rp.74.000.000. (tujuh puluh empat juta rupaiah dan atau meminta dana sebesar Rp. 3.000.000. (tiga juta rupiah) sampai Rp. 7.000.000. (tujuh juta rupiah) karena hanya alasan alasan yang dibuat-buat oleh Penggugat karena sampai dilelangnya jaminan tidak pernah Tergugat I melakukan tindakan penawaran sebagaimana tersebut diatas dan pengecatan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, maka dalil tersebut ditolak dan atau dikesampingkan

4. Bahwa dalil Penggugat butir 4 yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan tekanan dan tindakan kesewenang-wenangan dengan menyatakan bahwa perjanjian kredit belum berakhir (sampai 24 Februari 2015) adalah tidak benar karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II dilakukan atas dasar hukum yang jelas karena dasar dilakukan lelang bukan pada sampai waktu perjanjian kredit berakhir tetapi lelang dilakukan karena terjadi wanprestasi atas Perjanjian

Kredit No. 000021/PK/02466/0111 tanggal 24 Januari 2011 Oktober 2007 yang dilegalisasi oleh Abigael A.Serworiyor SH, Notaris Ambon yang telah dibuat oleh Tergugat I dan Penggugat bukan pada berakhirnya perjanjian kredit tanggal 24 Februari 2013,

Bahwa wanprestasi atas perjanjian kredit yang telah dibuat dan ditandatangani telah sangat jelas dan tegas diketahui oleh Tergugat I dan Penggugat dan kedua belah pihak telah mengetahui syarat -syarat yang telah ditentukan dalam pengikatan kredit dan jaminan tersebut karena Penggugat telah wanprestasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas fasilitas kredit sebagaimana yang telah dituangkan dalam syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian kredit beserta perubahannya dalam **pasal 8 halaman 3 tentang Peristiwa Kelalaian ayat 1** menyatakan " **Bank berhak tanpa somasi lagi mengakhiri perjanjian kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika tanpa harus menunggu jatuh tempo dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh debitur berdasarkan perjanjian kredit (berikut perubahannya) baik hutang pokok, bunga, provisi dan dan karenanya pemberitahuan dengan surat jukut sita atau surat-surat lain yang berkekuatan sampai itu tidak diperlukan lagi bilamana debitur : i) oleh pengadilan Negeri dinyatakan pailit; ii) minta penundaan **pembayaran** hutangnya; iii) meninggal dunia, iv) lalai atau tidak memenuhi salah satu ketentuan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian kredit, vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan.**

Selanjutnya jika debitur wanprestasi atau lalai membayar kewajiban hutangnya maka menurut Peraturan Bank Indonesia Pasal 34 (2) PERATURAN BANK INDONESIA No: 7/2/PBI/2005 tentang PENILAIAN KUALITAS AKTIVA Bank Umum

Debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

- a) terjadi tunggakan pokok dan atau bunga dan atau tagihan lainnya selama 90 (sembilan puluh) hari walaupun Aktiva Produktif belum jatuh tempo;
- b) tidak diterimanya pembayaran pokok dan atau bunga dan atau tagihan lainnya pada saat Aktiva Produktif jatuh tempo; atau
- c) tidak dipenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok dan atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi.

Selanjutnya dalil Penggugat yang menyatakan perjanjian kredit tidak diberikan bukan berarti Penggugat tidak mengerti isi, hak serta kewajiban para pihak yang dituangkan dalam perjanjian yang telah dibuat, karena Perjanjian kredit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit No. 000021/PK/02466/0111 tanggal 24 Januari 2011 Oktober 2007 yang dilegalisasi oleh Abigael A.Serworiyor SH, Notaris Ambon telah disetujui dan ditandatangani maka dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit tersebut maka telah terjadi perikatan secara hukum antara Penggugat dan Tergugat I, oleh karena perjanjian kredit tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHP Perdata serta mengikat kedua belah pihak terikat dalam perjanjian tersebut dan perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi keduanya sesuai ketentuan pasal 1365 KUH Perdata.

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan tergugat II melakukan kesewenang wenangan adalah tidak benar karena eksekusi lelang yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah karena grose akta sertifikat hak tanggungan telah sesuai dengan ketentuan pasal 224 HIR/RIB menyatakan bahwa *Suatu akta yang memiliki Ira-Ira Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap* dan selanjutnya dalam ketentuan *Pasal 14 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan*, menyatakan bahwa Sertifikat Hak **Tanggungan** sebagai dasar pelaksanaan lelang Aktanya mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan **PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPEROLEH KEKUATAN HUKUM TETAP** dan semua persyaratan terhadap **eksekusi** lelang telah dipenuhi oleh tergugat I sehingga pelaksanaan lelang **tidak termasuk perbuatan** melawan hukum ,adalah tidak benar Tergugat I telah melakukan **Perbuatan** Melawan Hukum karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II telah **sesuai** ketentuan hukum yang berlaku yaitu telah sesuai dengan ketentuan **Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010** tetang Petunjuk Pelaksanaan Lelang hal **ini** sesuai tahapan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah sbb:

- Fasilitas kredit Penggugat telah macet,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I telah melakukan penagihan berulang kali
- telah memberikan peringatan kepada sebanyak 3 (tiga) kali
- setelah sampai waktu yang ditentukan, Penggugat **tetap** tidak dapat menyelesaikan kewajibannya pembayaran hutangnya kepada **Tergugat I**.

Bahwa Penggugat tidak juga menindak-lanjuti peringatan dan tegoran dari Tergugat I untuk segera melunasi kewajiban hutangnya maka adalah sah dan berlandaskan hukum apabila jika Tergugat I mengajukan permohonan dan lelang eksekusi hak tanggungan atas Agunan Kredit kepada Tergugat II ;

Bahwa karena Tergugat II selaku institusi yang diberi kewenangan oleh Pemerintah untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas permohonan **lelang** dari Tergugat I yang didasarkan pada :

- o **Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kesatu No.: 6922 tertanggal 24-02-2011** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Ambon yang berkepalala " **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**"*jnempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana diatur dalam pasal 14 ayat 2 Undang-Undang No.4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan tanah.*
- o **Akta Pemberian hak Tanggungan No. 62/2011 tanggal 24-02-2011** dibuat oleh Abigael Agnes Serworwora SH Notaris PPAT di Kota Ambon sesuai ketentuan **Pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan tanah** menyatakan **Apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasannya dari penjualan tersebut** , selanjutnya dipertegas **dalam pasal 20 Undang-Undang No.4 tahun 1996 Tentang**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan atas tanah beserta Benda- Benda yang Berkaitan dengan tanah. Menyatakan bahwa Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak atas Agunan Kredit yang telah dibebani hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk menjual atas kekuasaannya sendiri terhadap Agunan Kredit yang diberikan guna pelunasan kewajiban hutang Penggugat I kepada Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II Bahwa selanjutnya Penggugat meminta Majelis Hakim untuk merubah perjanjian kredit yang telah dibuat antara Tergugat I dan Penggugat ditolak oleh Tergugat I karena perjanjian itu telah sah mengikat kedua belah pihak ,dibuat tanpa tekanan maupun paksaan maka dalil yang tidak ada dasar hukumnya patut ditolak dan atau dikesampingkan.

5. Bahwa Dalil Penggugat dalam butir 5 yang menyatakan bahwa proses lelang yang dilakukan Tergugat II tertanggal 16 Mei 2013 atas Sertifikat No.391 adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat ditolak oleh Tergugat I karena pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai prosedur hukum jelas dan secara hukum Tegugat III dan Tergugat IV berhak untuk meminta Penggugat melakukan pegosongan atas jaminan yang telah dijual lelang , Tergugat III dan Tegugat IV berhak untuk menempati tanah tersebut berdasarkan RISALAH LELANG NO.12 /2013 tertanggal 16 Mei 2013 .maka dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Tergugat I karena pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai prosedur dan sebelum pelaksanaan lelang atas obyek lelang , Tergugat I telah memenuhi syarat dan prosedur sebagai berikut:

- a) Bahwa fasilitas kredit Penggugat telah macet,Tergugat I telah melakukan penagihan berulang kali serta telah mengingatkan Pelawan akan resiko hukumnya dan telah dilakukan secara patut dan layak secara hukum bahkan telah memberikan tenggang waktu yang lebih dari cukup untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat guna membayar kewajiban hutangnya namun Penggugat tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan

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

kewajiban hutangnya ; Atas macetnya kredit ini, Tergugat I telah memberikan peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali melalui :

- **Surat Peringatan I** No.: 009SP/ 2466/ 0812 tertanggal 23 Agustus 2012
- **Surat Peringatan II** No.:003/SP/2466/0912 tanggal 19 September 2012
- Surat Peringatan III No.001/SPI/DSP/0113 tanggal 31 Januari 2013

Namun sampai waktu yang ditentukan Tergugat I, Penggugat tetap tidak dapat menyelesaikan kewajibannya pembayaran hutangnya kepada Tergugat I.

- Bahwa Penggugat tidak juga menindak-lanjuti peringatan dan tegoran dari Tergugat I untuk segera melunasi kewajiban hutangnya maka adalah sah dan berlandaskan hukum jika Tergugat I mengajukan permohonan dan atau pendaftaran lelang eksekusi hak tanggungan atas Agunan Kredit kepada Tergugat I ;
- Selanjutnya Tergugat I menerbitkan Surat Pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan No; 003/2466/0113 tanggal 29 Januari 2013 dan Surat Pemberitahuan lelang dan Pengumuman Lelang tertanggal 16 April 2013 sebagai Pengumuman I (pertama) dan Pengumuman Lelang tertanggal 2 Mei 2013 sebagai Pengumuman I (kedua) melalui Surat Kabar Harian Ambon Expres
- Pelaksanaan lelang didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti dijelaskan dibawah ini :
 - Merujuk pada **Akta Pemberian hak Tanggungan No. 62/2011 tanggal 24-02-2011** dibuat oleh Abigael Agnes Serworwora SH Notaris PPAT di Kota Ambon bahwa secara hukum obyek yang dijadikan jaminan atas hutang Penggugat.
 - Berdasarkan **Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kesatu No. : 6922 tertanggal 24 -02-2011** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota

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

Ambon sebagaimana tertuang dalam **Pasal 14 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan**, menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaan lelang Aktanya mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan **PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPEROLEH KEKUATAN HUKUM TETAP**.

- Sesuai **ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ("UUPA") Jo. Pasal 8 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah ("UUHT")**, setiap pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan penuh untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, termasuk didalamnya untuk melakukan perbuatan hukum dalam rangka pembebanan hak tanggungan.
- Selanjutnya berdasarkan pada ketentuan **Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Hak Tanggungan Jo. ketentuan Pasal 2 butir ke 6 Akta Pemberian Haktanggungan No. 250/2007 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 2817/2007, memberikan hak kepada Tergugat I I selaku Pemegang Hak Tanggungan untuk MENJUAL OBYEK HAK TANGGUNGAN ATAS KEKUASAAN SENDIRI MELALUI PELELANGAN UMUM serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila PELAWAN cidera janji/tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya.**

Pengajuan permohonan lelang berdasarkan Perjanjian Kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan serta Sertifikat Hak Tanggungan secara hukum telah mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan merupakan salah satu persangkaan undang-undang (**vide: Pasal 1925 Jo. Pasal 1921 KUHPerdata dan vide: Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, SH, halaman 728 hurufb tentang Nilai Kekuatan Pembuktian dan vide:**

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

Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Ny. Retnowulan

Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH, halaman 80-81).

Bahwa Berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut diatas, Tergugat I berhak mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran hutang Penggugat termasuk dengan upaya mengeksekusi jaminan Penggugat, sesuai ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT.

Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut diatas, maka bersama ini Tergugat I mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonannya untuk selanjutnya memutuskan bahwa:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Pengugat atau setidaknya menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara;

ATAU SEMULA/ SEBAGAI PENGGANTINYA;

Mengadili dan memberikan putusan hukum yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***) menurut peraturan perundang-undangan dan hukum yang dapat **memenuhi rasa** keadilan didalam masyarakat, menurut kebijaksanaan Majelis **Hukum Pemeriksa** perkara *a quo*.

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat II telah memberikan Jawaban tertulisnya yang adalah sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI:

Bahwa dengan tegas Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

1. EKSEPSI PERSONA STUNDI NON YUDISIO.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.1. Bahwa penyebutan identitas Tergugat II oleh Penggugat dalam surat

gugatannya sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person

Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru, karena tidak menyebutkan hirarki secara benar dengan tidak mengkaitkan Kementerian Keuangan Republik Indonesia sebagai Badan Hukum Instansi Tertinggi atasan dari Tergugat II yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia dengan Pemerintah Republik Indonesia atau Negara Republik Indonesia yang merupakan Badan Hukum Induk dari Tergugat II. Oleh karena itu Tergugat II tidak berkualitas untuk dituntut di muka Pengadilan jika tidak dikaitkan dengan Badan Hukum Induk dan Instansi atasannya.

1.2. Bahwa Tergugat II bukanlah merupakan suatu badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara dan dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus bertanggung jawab kepada instansi atasannya dimana penyebutan tata urutan dan hierarki Turut Tergugat berdasarkan struktur organisasi yang benar adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Papua dan Maluku cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Ambon, maka jika terjadi tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 149/PMK.01/2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor

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

100/PMK.01/2008 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Dengan demikian, Tergugat II tidak berkualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya atau instansi atasannya.

- 1.3. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, maka penyebutan identitas Tergugat II dalam gugatan Penggugat tanpa dikaitkan dengan badan hukum induk dan instansi atasannya tersebut adalah keliru dan kurang tepat yang mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung kesalahan formil sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) demi menjaga tertib hukum beracara sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

2. EKSEPSI GUGATAN *OBSCUUR LIBEL*

- a. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II adalah mengenai pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap tanah dan bangunan di Jl. Baru, Honipopu Kecamatan Sirimau, Kota Ambon Provinsi Maluku sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 391 (untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa a *quo*). Selanjutnya dalam gugatannya, Penggugat menyatakan tanah dan bangunan dimaksud telah dibebani hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan kredit Sdr. Risman Tuwo kepada Tergugat I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tergugat II menegaskan terhadap gugatan Penggugat bahwa tanggal 16 Mei 2013 Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dengan obyek lelang tanah dan bangunan SHM No.503 atas nama Tuwo dengan luas tanah 87 m2 dengan Risalah Lelang No. 12/2013 tanggal 16 Mei 2013.
- c. Bahwa terhadap obyek a quo dalam gugatan Penggugat sangat tidak sesuai dengan posita gugatan Penggugat, karenanya objek gugatan menjadi tidak jelas (*obscur libel*).
- d. Ketidajelasan Penggugat dalam merumuskan posita maupun petitum dalam gugatan telah membuat gugatan a quo menjadi kabur dan rancu sehingga gugatan a quo mengandung cacat formil gugatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 Reglemen Acara Perdata (Reglement op de Rechtsvordering, S. 1847-52 jo. 1849- 63.) yang menetapkan bahwa pokok-pokok gugatan yang diajukan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*), karena penggugat telah keliru dalam merumuskan dasar gugatan yang berakibat gugatan penggugat salah dan menimbulkan ambiguitas tersendiri bagi penggugat, sehingga gugatan menjadi kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*), **maka terhadapnya harus dinyatakan tidak dapat diterima (vide Yurisprudensi MARI nomor 582 K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975);**

3. EKSEPSI PEREMPTORY

- a. Tergugat II prinsipnya menyadari atas tindakan hukum yang dilakukan oleh Penggugat sebagai debitur Tergugat I, namun Penggugat harus memahami bahwa obyek a quo yang telah dijadikan agunan oleh Penggugat merupakan jaminan yang apabila Penggugat tidak sanggup dan wanprestasi dalam pembayaran cicilan hutang dan Tergugat I berwenang mengeseksekusi jaminan debitur melalui Tergugat II;
- b. Untuk mempertegas dalil tersebut diatas Tergugat II menyampaikan hal-hal prinsip dalam dunia perbankan berikut:

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Bahwa tuntutan Tergugat sebagai Kreditor terhadap penanggung tidak diberikan suatu privilege atau kedudukan istimewa di atas tuntutan kreditor lainnya dari si penanggung, maka jaminan perorangan ini tidak banyak berguna bagi dunia perbankan, dengan demikian:
 1. Kredit diberikan untuk jangka waktu paling lama sampai tanggal yang ditentukan di dalam perjanjian.
 2. Bank hanya terikat dan berkewajiban untuk menyediakan kredit dan penerima hanya berhak mempergunakan kredit yang diperoleh paling lama sampai dengan tanggal yang ditentukan.
- 2) Mengingat pengaturan mengenai penerapan prinsip kehati-hatian, maka penerapan pengaturan prinsip kehati-hatian memiliki keterkaitan dengan perjanjian standar. Hal ini disebabkan, karena bank selalu memasukkan unsur-unsur dominasi kepentingan dan perlindungan bagi bank bersangkutan dalam melakukan proses kredit;
- 3) Bahwa oleh karena dasar berlakunya kontrak standar kredit bank didasarkan oleh nasabah debitor tidak dianggap menyetujui sungguhpun dalam kenyataannya nasabah debitor tidak mengetahui isinya. Dalam perjanjian kredit, secara formil nasabah debitor menyetujuinya tetapi secara materiil terpaksa menerimanya;
- 4) Dengan demikian khususnya debitor harus tetap mematuhi dan terikat pada hukum positif yang berlaku. Seperti Pasal-Pasal yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Pasal 1759, Pasal 1760, Pasal 1761 dan Pasal 1762). Secara makna, Pasal-Pasal tersebut mengatur mengenai kewajiban-kewajiban orang yang meminjamkan, seperti:
 1. Pasal 1759 menjelaskan, "orang yang meminjamkan tidak dapat meminta kembali apa yang telah dipinjamkan sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam persetujuan".



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pasal 1760 menjelaskan, "jika tidak telah ditetapkan sesuatu waktu, Hakim berkuasa, apabila orang yang meminjamkan menuntut pengembalian pinjamannya menurut keadaan, memberikan sekedar kelonggaran kepada peminjam".

5) Bahwa sesuai dengan pasal-pasal tersebut diatas maka tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I untuk mengeksekusi jaminan a quo telah sesuai yang harus dibayar oleh Penggugat maka menjadikan Fasilitas kredit Penggugat dinyatakan macet pada bulan Mei 2013;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnyalah Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*).

4. EKSEPSI DIKELUARKAN SEBAGAI PIHAK

- a. Bahwa atas lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut, kedudukan Tergugat II pada dasarnya hanya bertindak selaku perantara lelang berdasarkan permohonan dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. selaku Tergugat I.
- b. Bahwa fungsi dan kedudukan Tergugat II selaku perantara lelang adalah untuk melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Bahwa Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*) menyatakan, "*Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya.*"
- d. Bahwa Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga menyatakan, "*Kepala KPKNU Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang 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

diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang."

- e. Bahwa dokumen persyaratan lelang yang diajukan kepada Tergugat II telah lengkap serta legalitas formal subjek dan objek lelang pun telah dipenuhi, sehingga Tergugat II memiliki kewajiban hukum untuk melaksanakan lelang eksekusi atas barang jaminan tersebut. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Tergugat II tidak dapat digugat atau pun dituntut atas pelaksanaan lelang dimaksud.
- f. Bahwa selain itu, Pemohon Lelang (PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Cabang Ambon selaku Tergugat I) di dalam Surat Pernyataan Nomor. 541/ALU-SEMM/0313 tanggal 19 Maret 2013 telah menyatakan, "*menjamin membebaskan KPKNL Ambon dengan Pejabat Lelang terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan*" yang jelas secara tegas telah membebaskan segala bentuk tuntutan hukum termasuk gugatan *a quo* yang diajukan terhadap Tergugat II.
- g. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon yang memeriksa perkara *a quo* untuk mengeluarkan Tergugat II dari perkara *a quo*.

Berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Papua dan Maluku cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Ambon untuk selanjutnya disebut "**KPKNL Ambon**" adalah berdasarkan permohonan lelang dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Cabang Ambon Nomor:543/ALU-SEMM/MDO/0313 tanggal 22 Maret 2013. Hal ini sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**selanjutnya disebut PMK 93/PMK.06/2010**) yang berbunyi; *Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.*

3. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Cabang Ambon merupakan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (**UUHT**) sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER- 03/KN/2010 tanggal 5 Oktober 2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Dokumen persyaratan lelang eksekusi hak tanggungan antara lain terdiri dari:
 - a) Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit;
 - b) Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - c) Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
 - d) Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
 - e) Salinan/fotocopy bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;

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 termutat 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

- f) Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
 - g) Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.
4. Bahwa PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Cabang Ambon telah melengkapi dokumen syarat-syaratnya, antara lain :
- a) Salinan/fotocopy Perjanjian Pinjaman Nomor :021/PK/02466/0111;
 - b) Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor:6922 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan 62/2011 tanggal 24-02-2011.;
 - c) Salinan/fotokopi Sertifikat SHM No.503 tanggal 18-08-1979;
 - d) Asli perincian hutang/jumlah kewajiban debitor yang dibuat oleh Bank Danamon;
- e) Salinan/fotocopy bukti bahwa debitor wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero)Tbk.;
- Peringatan Pertama nomor :009SP/2466/0812 tanggal 23-08-2012.;
 - Peringatan Kedua nomor: 003/SP/2466/0912 tanggal 19-09-2012;
 - Peringatan Ketiga nomor: 001/SP1/DSP/0113 tanggal 31-01-2013;
- f) Asli Surat pernyataan Nomor: 541/ALU-SEMM/0313 tanggal 19 Maret 2013 dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Cabang Ambon selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan
- g) Salinan/fotokopi surat pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada debitor oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Cabang Ambon sebagai kreditor.
5. Bahwa atas surat permohonan lelang dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Cabang Ambon Nomor:543/ALU-SEMM/MDO/0313 tanggal 22 Maret 2013 perihal Surat Permohonan Lelang, Kepala KPKNL Ambon telah mengeluarkan surat Nomor: S-08/WKN.17/KNL.0105/2013 tanggal 16 April 2013 hal Penetapan Jadwal Lelang yang berisi bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari

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

Kamis tanggal 16 Mei 2013, bertempat di Ruang Lelang KPKNL Ambon Jl. Raya Pattimura No. 18 GKN Ambon Lt.IV. Hal ini sesuai dengan Pasal 21 **PMK 93/PMK.06/2010** yang berbunyi: *Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.*

6. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut didahului dengan Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran yang terbit pada tanggal 16 April 2013 dan dilanjutkan dengan Pengumuman Lelang Ke dua melalui Surat Kabar Harian Ambon Express yang terbit pada tanggal 01 Mei 2013 sehingga setiap orang dapat mengetahui akan adanya lelang dimaksud.

7. Bahwa pelaksanaan lelang dilaksanakan tanggal 16 Mei 2013 dengan nilai limit sebesar Rp. 120.000.000,00 (*seratus dua puluh juta rupiah*), yang ditetapkan oleh Penjual sesuai dengan Pasal 35 ayat (2) **PMK 93/PMK.06/2010** yang berbunyi: *Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang.* Selanjutnya, dari pelelangan tersebut, barang jaminan berupa obyek lelang tanah dan bangunan SHM No.503 atas nama Tuwo dengan luas tanah 87 m2 telah terjual, sebagaimana dituangkan dalam dengan Risalah Lelang No. 12/2013 tanggal 16 Mei 2013.

8. Bahwa Penjual/Pemohon Lelang dalam hal ini PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Cabang Ambon bertanggung jawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang, dokumen kepemilikan, gugatan perdata maupun pidana dan tuntutan ganti rugi jika terjadi ketidakabsahan barang serta dokumen persyaratan lelang. Hal ini sesuai dengan Pasal 16 ayat (1), (2) dan (3)

PMK 93/PMK.06/2010 yang berbunyi:

Pasal 16 ayat (1)

Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap: a. keabsahan kepemilikan barang; b. keabsahan dokumen persyaratan lelang; c. penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; dan d. dokumen kepemilikan kepada Pembeli.

Pasal 16 ayat (2)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.

Pasal 16 ayat (3)

Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.

9. Bahwa permohonan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang dimohonkan oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Cabang Ambon telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan alasan tersebut KPKNL Ambon tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang. Hal ini berarti KPKNL Ambon harus melaksanakan lelang tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 12 PMK 93/PMK.06/2010 yang berbunyi Kepala KPKNL/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.

10. Bahwa petitum Penggugat yang intinya meminta pembatalan dan menyatakan tidak sah Risalah Lelang No.12/2013 tanggal 16 Mei 2013 yang dilaksanakan KPKNL Ambon atas perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar hukum,

dengan ini kami tegaskan bahwa yang dapat membatalkan pelaksanaan lelang adalah adanya permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum. Hal ini sesuai dengan Pasal 24 PMK 93/PMK.06/2010 yang berbunyi *Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. Yurisprudensi membenarkan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang tercermin dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1230K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 Agustus 1976.**

12. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan **KPKNL Ambon** adalah sah secara hukum dan terhadap proses lelang tidak dapat dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 3 **PMK 93/PMK.06/2010 yang berbunyi: lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.**

Maka, berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima **{Niet Ontvankelijk erklaard}**.

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima **(Niet Ontvankelijk Verklaard)**,
- Menyatakan sah Risalah Lelang No. 12/2013 tanggal 16 Mei 2013;
- Menyatakan bahwa Tergugat II harus dikeluarkan dari perkara a quo;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang bahwa Tergugat III dan Tergugat IV telah memberikan Jawaban tertulisnya tertanggal 15 Nopember 2013, yang adalah sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Setelah mendengar gugatan oleh Penggugat pada dasarnya perkara ini adalah antara pihak Bank Danamon dengan debitur, saya hanya sebagai pembeli yang mengetahui dari Koran Ambon Ekspres yang diterbitkan saat itu.
2. Bahwa dalil Penggugat butir 5 menyatakan bahwa Penggugat mengatakan bahwa Tergugat III, IV sudah memegang sertifikat dan telah dibalik nama sedangkan sertifikat tersebut baru saja kami pegang pada hari Kamis tanggal 14 Nopember 2013 jadi semua itu tidak benar;
3. Penggugat mengatakan bahwa tergugat sudah memegang sertifikat yang tercantum pada sertifikat adalah 503 bukan 391 jadi sertifikat yang mana penggugat maksudkan 391.

Berdasarkan apa yang dituduh oleh Penggugat terhadap Tergugat III,IV sebagaimana saya jelaskan pada poin-poin diatas. Demikianlah jawaban yang saya bisa berikan dan dalam hal ini saya sebagai tergugat III,IV secara pribadi telah merasa dirugikan karena pada dasarnya masalah ini adalah masalah pihak Penggugat dan Tergugat I,II. Dalam hal ini kami pihak Tergugat III,IV menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah menyampaikan Replik terhadap jawaban Para Tergugat tertanggal 12 Desember 2013 dan Para Tergugat juga telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 19 Desember 2013 dimuka persidangan yang semuanya tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti tertulis berupa : SALIN BUKTI SURAT.

Menimbang, bahwa bukti berupa fotocopy tertulis tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan surat aslinya kecuali bukti P.1, P.2, P.3, P.4, tanpa aslinya serta bermeterai cukup ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa, selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi masing-masing dibawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi 1. TUWO :

- Bahwa saksi tahu masalah yang terjadi tentang pelelangan rumah milik saksi di Jln Baru dan saksi di beri tahu oleh kantor Lelang pada tanggal 16 Mei 2013 bahwa rumah akan dilelang ;
- Bahwa anak saksi yaitu penggugat menunggak angsuran di bank Danamon, karena Penggugat pinjam kredit dari bank Danamon sebesar Rp.100.000.000.-(seratus Juta Rupiah) pada tanggal 24 Januari 2011 ;
- Bahwa Sertifikat Saksi yang dipakai sebagai Jaminannya karena sewaktu membuat perjanjian kredit bank , saksi juga tandatangan di depan notaris bersama dengan isteri saksi, penggugat dan istrinya dan pinjaman tersebut atas nama penggugat ;
- Bahwa jangka waktu pelunasan adalah 48 bulandan jatuh tempo pelunasan tanggal 24 Pebruari 2015, di setor per bulan Rp.3.600.000.-(tiga juta enam ratus ribu)sedangkan tentang bunganya saksi tidak tahu ;
- Bahwa pada awalnya pembayaran berjalan lancar akan tetapi pembayaran macet pada bulan september 2012, dan saksi bersama isteri saksi pernah membayar sebanyak 4 (empat) kali ;
- Bahwa terakhir pembayaran bulan Pebruari 2013 saat saksi mau membayar di tolak oleh pihak Bank Danamon dalam hal ini Pak Piter alasannya karena mau eksekusi lelang, tetapi anehnya di bulan Maret 2013 pembayaran di terima dan di bulan April pembayaran di tolak lagi dan pada bulan Mei 2013 di lelang dan pemenang lelang adalah tergugat III dan tergugat IV dan sampai saat ini saksi masih tinggal di rumah tersebut ;
- Bahwa tidak pernah ada teguran dari Bank Danamon, dan hanya pemberitahuan lelang sebanyak 1 (satu) kali saksi baca di koran, dan pernah ada pemberitahuan Lelang dari Bank Danamon tetapi saksi lupa kapan di

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

beritahukan, dan teguran sebanyak 1 (satu) kali dari Danamon, lalu saksi juga pernah ajukan keberatan kepada Bank Indonesia;

SAKSI II. MURNI;

- Bahwa saksi tahu tentang masalah pelelangan rumah milik saksi yang terletak di Jln Baru karena ada pemberitahuan dari kantor Lelang pada tanggal 16 Mei 2013;
- Bahwa saksi tahu rumah di lelang karena anak saksi (Penggugat) menunggak angsuran di bank Danamon karena Penggugat meminjam uang sebesar Rp.100.000.000.- (Seratus juta rupiah) pada tanggal 24 Januari 2011 dengan Jaminan Sertifikat milik suami saksi dan peminjaman itu atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi juga ikut tandatangan di hadapan Notaris, bersama dengan suami saksi, Penggugat dan isterinya dan jangka waktu pelunasan selama 48 (empat puluh delapan) bulan, serta jatuh temponya tanggal 24 Pebruari 2015;
- Bahwa perbulan di setor ke bank sebesar Rp.3.800.000.- (tiga juta delapan ratus ribu rupiah), dan pada awalnya setoran lancar, akan tetapi mulai macet pada bulan september 2012;
- Bahwa saksi dan suami saksi pernah ikut bayar sebanyak 4 (empat) kali, dan pada bulan Pebruari 2013 saat mau bayar, ditolak oleh pihak bank alkasannya karena mau eksekusi tetapi pada bulan maret 2013 pembayaran di terima, di bulan april sudah tidak terima lagi dan pada bulan Mei 2103 di lelang, pemenang lelang adalah tergugat III dan tergugat IV;

Menimbang, bahwa untuk mendukung sangkalannya Kuasa tergugat I dipersidangan telah mengajukan bukti – bukti tertulis berupa fotocopy sesuai asli yang bermeterai cukup yaitu,; Salin bukti surat Tergugat 1

Menimbang bahwa kecuali bukti surat, T.I.7, T.I.8, T.I.12, T.I.13, T.I.14, T.I.15 dan T.I.16, tanpa aslinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat II juga telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotocopi sesuai asli yang bermeterai cukup yaitu : Salin bukti terg II

Menimbang bahwa kecuali bukti, T.II.5, tanpa asli , sedangkan Tergugat III dan tergugat IV tidak mengajukan bukti tertulis ;

Menimbang bahwa Para Tergugat tidak mengajukan bukti saksi dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara telah selesai, kemudian Kedua belah pihak menyampaikan kesimpulannya pada tanggal 20 Pebruari 2014, kecuali Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengajukan kesimpulan, masing-masing Kesimpulan Penggugat tertanggal selengkapnya seperti tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini pula;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan ini semuanya telah ikut dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak yang berperkara depersidangan menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan akhirnya mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Terhadap Gugatan Penggugat Kuasa Tergugat II telah mengajukan Eksepsi gugatan Penggugat yang mengandung :

- 1. EKSEPSI PERSONA STUNDI NON YUDISO;
- 2. EKSEPSI GUGATAN OBSCUUR LIBEL ;
- 3. EKSEPSI PEREMPTORIA ;
- 4. EKSEPSI DI KELUARKAN SEBAGAI PIHAK ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati secara seksama Replik Penggugat dan Duplik lisan Para Tergugat, khususnya terhadap eksepsi dari Para Tergugat, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut : -



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap Eksepsi Persona Stundi Non Yudiso :

Menimbang bahwa untuk menentukan siapa – siapa yang akan digugat dalam suatu sengketa perkara perdata adalah kewenangan (hak mutlak) dari pihak Penggugat, pihak Tergugat maupun Pengadilan tidak berhak menentukan agar seseorang (pihak lain) untuk di ikut sertakan sebagai pihak dalam suatu perkara perdata, akan tetapi pihak Penggugat yang mengajukan gugatan perdata diharuskan menguraikan adanya hubungan hukum, adanya perselisihan hukum dan adanya pelanggaran kepentingan pihak lain, serta apa yang diinginkan / diputuskan terhadap yang disengketakan tersebut, hal ini sesuai pula dengan Yurisprudensi MARI No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, berbunyi : Untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara, dan Yurisprudensi MARI No.305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971, berbunyi : “Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk secara jabatan tanpa pemeriksaan ulangan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai salah seorang Tergugat, karena tindakan tersebut bertentangan dengan azas acara perdata yang memberi wewenang tersebut kepada Penggugat untuk menentukan siapa – siapa yang akan digugatnya., dan terkait Maka berdasarkan alasan tersebut diatas dihubungkan dengan gugatan , dengan kedudukan Tergugat II, yang langsung di sebutkan dalam Gugatan adalah Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Ambon tanpa, tanpa dimulai dengan atasan yang lebih tinggi, menurut majelis ini merupakan kewenangan dari pihak penggugat dalam menentukan siapa yang akan di sebutkan sebagai Penggugat, maka menurut Majelis Hakim gugatan Para Penggugat sudah tepat dan benar,

Terhadap Eksepsi Gugatan Obscuur Libel :

Terhadap Eksepsi Peremptoria ;

Terhadap Eksepsi Di Keluarkan Sebagai Pihak;

Menimbang bahwa, terhadap Eksepsi-Eksepsi tersebut diatas menurut Majelis ini masalah yang terkandung dalam Eksepsi-Eksepsi itu telah memasuki



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materi pokok perkara yang nantinya akan dibuktikan oleh Penggugat dalam pembuktian pokok perkara dipersidangan dan Majelis akan memberikan penilaian atas pembuktian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan Ekseps Tergugat II yang disampaikan melalui kuasanya, tidak beralasan hukum dan oleh karenanya patutlah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti di uraikan di atas ;

Menimbang, bahwa ternyata gugatan Penggugat telah disangkal / dibantah oleh Para Tergugat, maka pihak Penggugat diwajibkan membuktikan dalil – dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa bukti tertulis yang diberi tanda P-1 s/d P-5 seperti tersebut dan 2 (dua) orang saksi, masing-masing, 1. Tuwo dan, 2. Murni ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk menguatkan sangkalannya dipersidangan melalui Kuasanya telah mengajukan alat bukti tertulis seperti termuat diatas, serta tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan alat – alat bukti yang diajukan di persidangan oleh kedua belah pihak yang berperkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan ataukah tidak, seperti yang akan dipertimbangkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat yang menjadi pokok permasalahan adalah “Penggugat dan Tergugat I melakukan Perjanjian Kredit in casu tertanggal 24 Januari 2011 denghan Plafond sebesar Rp.100.000.000.-(seratus juta rupiah) bunga sebesar 21 % per tahun dan diangsur selama 48 bulan dari tanggal 24 Pebruari 2011 sampai dengan tanggal 24 Pebruari 2015, pada awalnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran berjalan lancar akan tetapi karena ada masalah atas usaha penggugat mengakibatkan pembayaran angsuran menjadi macet dan tidak berjalan dengan normal, sehingga Tergugat II telah melakukan pelelangan pada tanggal 16 Mei 2013 atas rumah yang di jadikan jaminan oleh Penggugat dan juga Sertifikat Hak Milik No.391 telah di balik nama/di robah atas nama Tergugat III dan Tergugat IV ;

Menimbang bahwa Penggugat dalam Petitum point (4) telah memohon kepada Majelis Hakim agar Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 391/1979 atas nama Tuwo yang di balik nama Tergugat III dan/atau Tergugat IV tidak sah, batal demi hukum tanpa menuntut di bebani pembayaran apapun;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas majelis hakim menilai bahwa terhadap materi gugatan yang diajukan oleh Penggugat ternyata masih ada pihak lain yang harus ikut sebagai Tergugat yaitu Badan Pertanahan apakah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Maluku atau Kantor Pertanahan Kota Ambon, itu menjadi wewenang Penggugat dalam menentukannya oleh karena berkaitan dengan Petitum point (4) yang memohon Sertifikat Haki Milik No.391/1979 di batalkan, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat tidak lengkap yang artinya masih ada orang yang harus ditarik sebagai Penggugat, oleh karena itu gugatan penggugat mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya; (Putusan MA. No. 186/R/Pdt.1984 vide. Putusan MA No. 1125K/Pdt/1984 (Harahap, 2008:113);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya, maka sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvarkelijklverklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, sudah selayaknya patut dihukum membayar biaya perkara ;

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

Mengingat dan memperhatikan Undang-undang dan peraturan hukum

lainnya yang berkenaan dengan perkara ini ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 999.000,- (Sembilan puluh Sembilan ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon pada hari :Rabu tanggal 05 Pebruari 2014 oleh kami : GLENNY de FRETES, SH.MH sebagai Hakim Ketua Majelis, Hi, HALIDJA WALLY, SH dan BETSY MATUANKOTTA, SH.MH . masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari ini Rabu, tanggal 12 Maret 2014 , oleh Hakim Ketua Majelis dan Hakim - Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh VICTOR RISAKOTTA Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Ambon dan di hadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat I, tanpa hadirnya Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV ;

Hakim Anggota

ttd

HJ. HALIDJA WALLY, SH.

ttd

BETSY MATUANKOTTA, SH.MH.

Hakim Ketua

ttd

GLENNY de FRETES, SH.MH.

Panitera Pengganti

ttd

VICTOR RISAKOTTA.



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

Menurut risalah Pemberitahuan Purusan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Ambon pada hari Kamis tanggal 13 Maret 2014 telah diberitahukan sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku;

Wakil Panitera Pengadilan Negeri Ambon,

ttd

D.M.TALAHATU,Sos, SH

Dicatat disini bahwa putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena tenggang waktu untuk mengajukan verzet telah lampau;

Wakil Panitera Pengadilan Negeri Ambon,

ttd

D.M.TALAHATU,Sos, SH

Turunan Putusan ini diberikan kepada dan atas permintaan JEFFRY MATHEIS HATTU (Kuasa Tergugat I), pada hari ini : Kamis tanggal 5 Juni 2014 oleh saya ;

Wakil Panitera Pengadilan Negeri Ambon,

D.M.TALAHATU,Sos, SH

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)