



P U T U S A N

Nomor 20/Pdt.G/2016/PN Tbk

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

IRFAN SAPUTRA, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jl. Telaga Emas RT 001 RW 005 Kelurahan Sungai Lakam Kecamatan Karimun Kabupaten Karimun Provinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa : **TRIO WIRAMON, SH., M.Si**, dan **MUHAMMAD DAFIS, SH** Advokat dan Calon Advokat pada Kantor Hukum TRIO WIRAMON, SH., M.Si & ASSOCIATES yang beralamat di Komplek Griya Praja Karimun Blok D-12 & E 12 RT 01 RW 06 Kelurahan Teluk Uma Kecamatan Tebing Kabupaten Karimun Kepulauan Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 13/TW-JR/AV-SK/III/2016 tanggal 10 Maret 2016 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun dibawah Register No. 130/SK IV/2016/PN Tbk tanggal 27 April 2016, selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT** :

M E L A W A N

DIREKTUR UTAMA PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk Cq PIMPINAN BANK DANAMON SIMPAN PINJAM (DSP) TANJUNG BALAI KARIMUN, beralamat di Jl. Jend. Ahmad Yani Kelurahan Sungai Lakam Kecamatan Karimun Kabupaten Karimun Provinsi Kepulauan Riau (dahulu beralamat di Pasar Baru Puakang Jl. Malari No. 19 Kelurahan Sungai Lakam Kecamatan Karimun Kabupaten Karimun Provinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa : **BURHAN SIDABARIBA, SH., MH., FRANSISKA SIMBOLON, SH** dan **JANSTONNY RODIATUR PURBA, SH** Advokat/Pengacara, pada Kantor Hukum BURHAN SIDABARIBA & REKAN yang beralamat di Jl. Teuku Umar No 12 Medan 20112, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.SK-HKM-181 tanggal 1 Agustus 2016 dan telah didaftarkan pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun dibawah Register No. 172/SK VIII/2016/PN Tbk tanggal 18 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai:.....**TERGUGAT I;**

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq KEPALA DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq KEPALA KANTOR WILAYAH RIAU, SUMATERA BARAT DAN KEPULAUAN

RIAU Cq KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BATAM, beralamat di Jl. Engku Putri

(depan Pusat Informasi Haji Batam Centre) Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa : **TIO SEREPINA SIAHAAN, SH., LL.M, DKK** yang beralamat Gedung Juanda I Lantai 15 Jl. Dr Wahidin Raya No. 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-199/MK.1/2016 tanggal 21 Juni 2016 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun dibawah Register No. 162/SK VII/2016/PN Tbk tanggal 21 Juli 2016, selanjutnya disebut sebagai

..... **TERGUGAT II ;**

TJONG KWET LIONG ALS RICKY, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Taman Duta Mas Cluster Oriental No 23 RT 005 RW 002 Kelurahan Sungai Panas Kecamatan Batam Kota Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau, selanjutnya disebut sebagai

..... **TERGUGAT III ;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 27 April 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun pada tanggal 28 April 2016 dibawah Register Perkara Perdata Nomor: 20/Pdt.G/2016/PN Tbk, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

A. FAKTA(-FAKTA) HUKUM ;

1. Bahwa pada bulan Januari 2012, PENGGUGAT telah mengajukan pinjaman/kredit kepada TERGUGAT I, sebesar Rp. 224.000.000,- (dua ratus

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

- dua puluh empat juta rupiah) dengan jaminan SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT seluas 3.088 M2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Payalabu, Kelurahan Pangke, Kecamatan Meral, Kabupaten Karimun, Provinsi Kepulauan Riau ;
2. Bahwa selain itu, diatas sebagian tanah SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT tersebut juga telah berdiri sebuah tower milik PT. XL Axiata, Tbk. yang setiap 5 (lima) tahun membayar sewa lahan tower sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;
 3. Bahwa dari pinjaman/kredit sebesar Rp. 224.000.000,- (dua ratus dua puluh empat juta rupiah) tersebut, angsuran yang wajib dibayar PENGGUGAT kepada TERGUGAT I setiap bulannya adalah sebesar Rp. 6.300.000,- (enam juta tiga ratus ribu rupiah) selama jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak bulan Januari 2012 s/d Februari 2017, sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit Nomor : 003/SPK/2656/0112 tertanggal 6 Januari 2012, selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit a quo**" ;
 4. Bahwa setelah 2 (dua) bulan pinjaman/kredit berjalan, karena bisnis PENGGUGAT mengalami penurunan omset dan terus-menerus mengalami kerugian, maka pada bulan April 2012 PENGGUGAT tidak dapat membayar cicilan sebesar Rp. 6.300.000,- (enam juta tiga ratus ribu rupiah) setiap bulannya kepada TERGUGAT I ;
 5. Bahwa karena kondisi sebagaimana dimaksud pada poin 4 diatas, maka TERGUGAT I mengirimkan Peringatan kepada PENGGUGAT, yang diantaranya :
 - a) Peringatan I / SP I, Nomor 24SP/2626/0412 tertanggal 23 April 2012 ;
 - b) Peringatan II / SP II, Nomor 03/SP/2656/0512 tertanggal 10 Mei 2012 ;
 - c) Peringatan III / SP III, Nomor 05/SP/2656/0512 tertanggal 22 Mei 2012 ;
 6. Bahwa setelah PENGGUGAT menerima peringatan (peringatan) dari TERGUGAT I tersebut, kemudian PENGGUGAT mencoba mendatangi kantor TERGUGAT I guna menjelaskan mengenai kondisi yang dialami PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada poin 4 diatas, namun pada saat pertemuan tersebut dan pasca pertemuan tersebut, tidak ada solusi apapun yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT ;
 7. Bahwa kemudian pada bulan November 2015, PENGGUGAT mendapat kabar bahwa SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT telah dilelang oleh TERGUGAT I. Hal tersebut tentu membuat PENGGUGAT terkejut, karena PENGGUGAT tidak pernah mendapat kabar secara langsung dari TERGUGAT I ataupun secara

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

- tidak langsung (*aanmaning* dari Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun) bahwa SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT akan dilelang ;
8. Bahwa pada tanggal 23 Desember 2015, PENGGUGAT mencoba melakukan konfirmasi kepada TERGUGAT I terkait dengan kebenaran kabar bahwa SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT telah benar-benar dilelang oleh TERGUGAT I ;
 9. Bahwa pada saat PENGGUGAT menemui TERGUGAT I guna mempertanyakan kebenaran lelang SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT tersebut, ternyata TERGUGAT I tidak mau memberikan informasi kepada PENGGUGAT. Justru TERGUGAT I memancing untuk berpolemik dengan PENGGUGAT dengan mengatakan bahwa Rekening PENGGUGAT juga telah ditutup oleh TERGUGAT I ;
 10. Bahwa setelah terjadi polemik tersebut, kemudian TERGUGAT I mengarahkan PENGGUGAT untuk menemui salah satu Pegawai TERGUGAT I yang mengurus pelelangan terhadap SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT di Kantor TERGUGAT II ;
 11. Bahwa setelah mendapat arahan tersebut, kemudian PENGGUGAT mencoba untuk menemui salah satu Pegawai TERGUGAT I, namun karena salah satu Pegawai TERGUGAT I tersebut sulit untuk ditemui akhirnya PENGGUGAT memutuskan untuk melakukan konfirmasi langsung ke Kantor TERGUGAT II ;
 12. Bahwa pada saat bertemu dan bertanya langsung kepada salah satu Pegawai TERGUGAT II di kantor TERGUGAT II, PENGGUGAT baru mengetahui secara jelas bahwa benar SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT telah dilelang oleh TERGUGAT I pada tanggal 06 Agustus 2015 senilai Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) yang dimenangkan oleh TERGUGAT III, sebagaimana tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang No. 423/2015 tertanggal 14 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II ;
 13. Bahwa setelah TERGUGAT III memenangkan lelang, beberapa waktu kemudian PENGGUGAT mendapat kabar bahwa TERGUGAT III telah mendapatkan uang atas sewa lahan tower dari PT. XL Axiata, Tbk. sebesar ± Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, dan setelah itu TERGUGAT III segera memasang pengumuman di area lahan SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT yang bertuliskan: "DIJUAL CEPAT TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK 3088 M²& RUMAH" ;

B. ALASAN (-ALASAN) GUGATAN ;

B.1. TERGUGAT I MENYALAH ATURAN MAIN PENANGANAN KREDIT BERMASALAH ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa merujuk pada Ketentuan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Aktiva Produktif, pada prinsipnya mewajibkan *Bank ketika menangani kredit bermasalah sebelum melalui lembaga hukum, harus melakukan alternatif penanganan dengan ;*
- Penjadwalan Kembali (*rescheduling*)**, yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk tenggang (*grace period*), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu dengan penambahan kredit ;
 - Persyaratan Kembali (*reconditioning*)**, yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan ;
 - Penataan Kembali (*restructuring*)**, yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi aset perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* atau *reconditioning* ;
15. Bahwa Penanganan Kredit Bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 ***dapat dilakukan dengan melalui salah satu cara ataupun gabungan dari ketiga cara tersebut. Kemudian, apabila cara tersebut telah ditempuh namun tetap tidak ada kemajuan penanganan, selanjutnya pihak Bank dapat menyelesaikan penanganan kredit bermasalah melalui jalur yudisial***, seperti Pengadilan Negeri ataupun melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ;
16. Bahwa merujuk pada Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 tersebut, maka seharusnya langkah-langkah yang wajib dilakukan oleh TERGUGAT I dalam menangani kredit bermasalah yang dialami PENGUGAT adalah dengan melalui salah satu cara (Penjadwalan Kembali atau Persyaratan Kembali atau Penataan Kembali) ataupun gabungan dari

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)



ketiga cara (Penjadwalan Kembali dan Persyaratan Kembali dan Penataan Kembali). Kemudian, apabila cara tersebut telah ditempuh namun tetap tidak ada kemajuan penanganan, selanjutnya TERGUGAT I dapat menyelesaikan penanganan kredit bermasalah melalui jalur yudisial. Namun faktanya, TERGUGAT I telah melakukankesalahan dengan tidak melakukan langkah-langkah sebagaimana yang diatur oleh Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 kepada PENGGUGAT. Hal tersebut secara nyata mendatangkan kerugian kepada PENGGUGAT baik secara materil maupun immaterial ;

B.2. TERGUGAT I MENYALAHI ATURAN MAIN LELANG HAK TANGGUNGAN ;

17. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632), selanjutnya disebut sebagai “**UU Hak Tanggungan**”, menyebutkan bahwa ;

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor-kreditor lain”;

- Jo. Pasal 6 UU Hak Tanggungan, menyebutkan bahwa :

“Apabila debitor 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” ;

- Jo. Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan, menyebutkan bahwa :



“(2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANANYANG MAHA ESA ;

(3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah” ;

Jo. Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan, menyebutkan bahwa :

“Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi **seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata**” ;

Jo. Penjelasan Umum angka 9 UU Hak Tanggungan, menyebutkan bahwa :

“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement)** dan **Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura)** ;

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibutuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Selain itu sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah



ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas ;

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, **peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan**” ;

Jo. Penjelasan Pasal 26 UU Hak Tanggungan, menyebutkan bahwa :

“Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*) ;

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa *grosse acte Hypotheek* yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggungan ;

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas ;

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya” ;

Jo. Pasal 20 UU Hak Tanggungan, menyebutkan bahwa :

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau ;
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak



Tanggung jawab 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 ;

- (2) **Atas kesepakatan** pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, **penjualan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan** jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak ;
- (3) **Pelaksanaan** penjualan sebagaimana dimaksud pada **ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan ;**
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum ;

18. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana dimaksud pada poin 17 di atas, apabila debitor (PENGGUGAT) cidera janji maka setelah melakukan langkah-langkah sebagaimana telah diuraikan pada poin 14 s/d poin 15 di atas, kreditor (TERGUGAT I) baru dapat melakukan lelang terhadap SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT dengan 2 (dua) cara, yaitu :

- (1) **Pelaksanaan Titel Eksekutorial**, berdasarkan Pasal 224 HIR / 258 RBG TERGUGAT I mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun. Selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun akan menindaklanjuti dengan melakukan Peringatan (*aanmaning*) kepada PENGGUGAT, Penetapan Sita Eksekusi, Berita Acara Eksekusi, Penetapan Lelang, Pengumuman Lelang dan diakhiri dengan Pelelangan SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT ;
- (2) **Penjualan Dibawah Tangan**, berdasarkan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan TERGUGAT I setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak pemberitahuan kepada PENGGUGAT dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar



di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. TERGUGAT I membuat kesepakatan dengan PENGGUGAT agar SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT dijual dibawah tangan disertai dengan Surat Pernyataan Tidak Mampu Membayar dan Surat Pernyataan Penyerahan SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT secara sukarela ;

19. Bahwa faktanya, jangankan menempuh langkah-langkah eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam UU Hak Tanggungan dan Hukum Acara Perdata yang berlaku, menempuh langkah-langkah yang diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Aktiva Produktif pun tidak dilakukan oleh TERGUGAT I. Hal tersebut secara nyata mendatangkan kerugian kepada PENGGUGAT baik secara materiil maupun immaterial ;

B.3. PARA TERGUGAT MENYALAHAI ATURAN TEKNIS LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ;

20. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, menyebutkan bahwa :

“Permohonan Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi, harus diajukan secara tertulis oleh Penjual/Pemilik Barang kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus” ;

Jo. Pasal 6 poin 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, menyebutkan bahwa : -

“Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk Lelang Eksekusi sebagai berikut: 5. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri dari :

- a. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit ;
- b. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan & 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/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor ;
- 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 lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan**” ;

Jo. Pasal 43 Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Permenkeu Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan bahwa :

1. Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota/kabupaten tempat barang berada ;
2. Dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten terdekat atau di ibukota provinsi atau ibu kota negara yang beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan dilelang ;
3. Pengumuman Lelang melalui surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mempunyai tiras/ oplah :
 - a. Paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, jika dengan surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten ; atau
 - b. Paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota provinsi ; atau
 - c. Paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota Negara ;
4. Dalam hal di suatu daerah tidak terdapat surat kabar harian yang memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pengumuman Lelang dilakukan pada surat kabar harian yang diperkirakan mempunyai tiras/ oplah paling tinggi ;



5. Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), harus dicantumkan dalam halaman utama/reguler dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen/tambahan/khusus ;
6. Penjual dapat menambah Pengumuman Lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya ;
21. Bahwa pada saat dilakukannya Pertemuan antara PENGGUGAT didampingi dengan Kuasa Hukum PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, PENGGUGAT baru mengetahui bahwa ada pengumuman lelang yang dimuat TERGUGAT dalam salah satu surat kabar harian. Namun, pengumuman lelang tersebut bertentangan dengan Pasal 43 ayat (5) Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Permenkeu Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, karena tidak dicantumkan dalam halaman utama/reguler dan tulisannya kecil-kecil sehingga sulit dibaca ;
22. Bahwa merujuk pada uraian poin 20 dan poin 21 diatas, seharusnya TERGUGAT II (asas fiksi hukum / asas *rechts fictie*) ketika melihat dan membaca dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I merespon untuk menolak melakukan pelelangan terhadap SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT, sedangkan bagi TERGUGAT III (asas fiksi hukum / asas *rechts fictie*) ketika melihat dan membaca dokumen persyaratan lelang TERGUGAT I juga merespon untuk menolak mengikuti pelelangan SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT. Namun faktanya, TERGUGAT II tetap melaksanakan pelelangan terhadap SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT dan TERGUGAT III tetap mengikuti pelelangan SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT sebagaimana tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang No. 423/2015 tertanggal 14 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II meskipun bertentangan dengan hukum. Hal tersebut secara nyata mendatangkan kerugian kepada PENGGUGAT baik secara materiil maupun immaterial ;

B.4. TERGUGAT I TIDAK MEMILIKI ITIKAD BAIK

23. Bahwa pada mulanya untuk menyelesaikan permasalahan lelang SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT, pada tanggal 24 Maret 2014 PENGGUGAT melalui Kuasa Hukum PENGGUGAT melayangkan pengaduan kepada TERGUGAT I agar permasalahan lelang SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat tanpa merusak nama baik dan tanpa



meruntuhkan kepercayaan masyarakat atas bonafiditas korporasi dan bisnis yang dijalankan TERGUGAT I sebagaimana diatur oleh Otoritas Jasa Keuangan melalui Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2/SEOJK.07/2014 tertanggal 14 Februari 2014 tentang Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen pada Pelaku Usaha Jasa Keuangan ;

24. Bahwa setelah lewat waktu 20 (dua puluh) hari kerja terhitung sejak 24 Maret 2016 s/d 22 April 2016 sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2/SEOJK.07/2014 tertanggal 14 Februari 2014 tentang Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen pada Pelaku Usaha Jasa Keuangan, Bagian II. Mekanisme Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen Poin 7, ternyata TERGUGAT I tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan lelang SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT secara musyawarah untuk mufakat, sehingga mendatangkan kerugian kepada PENGGUGAT baik secara materiil maupun immaterial ;

C. PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*ONRECHTMATIGEDAAD*) ;

25. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana dimaksud pada poin 1 s/d poin 24 tersebut diatas, maka tindakan PARA TERGUGAT terhadap PENGGUGAT dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyebutkan :

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

26. Bahwa adapun unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) tersebut, dapat PENGGUGAT uraikan sebagai berikut :

- a. Adanya Perbuatan ;

Unsur ini telah terpenuhi karena :

- TERGUGAT I tidak melakukan langkah-langkah Penanganan Kredit Bermasalah yang dialami PENGGUGAT ;
- TERGUGAT I tidak menempuh langkah-langkah eksekusi hak tanggungan dengan cara :



1) **Pelaksanaan Titel Eksekutorial**, yaitu TERGUGAT I mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun. Selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun akan menindaklanjuti dengan melakukan Peringatan (*aanmaning*) kepada PENGGUGAT, Penetapan Sita Eksekusi, Berita Acara Eksekusi, Penetapan Lelang, Pengumuman Lelang dan diakhiri dengan Pelelangan SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT) ; atau

2) **Penjualan Dibawah Tangan**, yaitu TERGUGAT I setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak pemberitahuan kepada PENGGUGAT dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. TERGUGAT I membuat kesepakatan dengan PENGGUGAT agar SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT dijual dibawah tangan disertai dengan Surat Pernyataan Tidak Mampu Membayar dan Surat Pernyataan Penyerahan SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT secara sukarela ;

➤ TERGUGAT II tetap melaksanakan pelelangan terhadap SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT dan TERGUGAT III tetap mengikuti pelelangan SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT sebagaimana tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang No. 423/2015 tertanggal 14 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II meskipun bertentangan dengan hukum ;

➤ TERGUGAT I tidak menindaklanjuti Pengaduan PENGGUGAT ;

b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum ;

Unsur ini telah terpenuhi karena :

➤ Tindakan TERGUGAT I yang tidak melakukan langkah-langkah Penanganan Kredit Bermasalah kepada PENGGUGAT **melawan** ketentuan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Aktiva Produktif ;

➤ Tindakan TERGUGAT I yang tidak menempuh langkah-langkah lelang eksekusi hak tanggungan terhadap SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT **melawan** ketentuan UU Hak



Tanggungans, Hukum Acara Perdata (Pasal 224 HIR / 258 RBG) dan peraturan teknis lelang ;

- Tindakan TERGUGAT II yang tetap melaksanakan pelelangan terhadap SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT dan tindakan TERGUGAT III yang tetap mengikuti pelelangan SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT sebagaimana tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang No. 423/2015 tertanggal 14 Agustus 2015 **melawan** ketentuan Pasal 6 poin 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Jo. Pasal 43 Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Permenkeu Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
- Tindakan TERGUGAT I yang tidak menindaklanjuti Pengaduan PENGGUGAT terhadap permasalahan lelang SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT **melawan** Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2/SEOJK.07/2014 tertanggal 14 Februari 2014 tentang Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen pada Pelaku Usaha Jasa Keuangan, Bagian II. Mekanisme Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen Poin 7 ;

c. Adanya Kesalahan ;

Unsur ini telah terpenuhi karena :

- Tindakan TERGUGAT I yang tidak melakukan salah satu cara penanganan kredit bermasalah sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Aktiva Produktif, adalah suatu kesalahan ;
- Tindakan TERGUGAT I yang melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT dengan melawan ketentuan UU Hak Tanggungan, Hukum Acara Perdata (Pasal 224 HIR / 258 RBG) dan peraturan teknis lelang adalah suatu kesalahan ;



- Tindakan TERGUGAT II yang tetap melaksanakan pelelangan terhadap SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT dan tindakan TERGUGAT III yang tetap mengikuti pelelangan SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT sebagaimana tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang No. 423/2015 tertanggal 14 Agustus 2015 dengan melawan ketentuan Pasal 6 poin 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Jo. Pasal 43 Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Permenkeu Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, adalah suatu kesalahan ;
- Tindakan TERGUGAT I yang tidak menindak lanjuti Pengaduan PENGGUGAT terhadap permasalahan lelang SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT melawan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2/SEOJK.07/2014 tertanggal 14 Februari 2014 tentang Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen pada Pelaku Usaha Jasa Keuangan, Bagian II. Mekanisme Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen Poin 7 dan oleh karena itu, merupakan suatu kesalahan ;

d. Adanya Kerugian ;

Unsur ini telah terpenuhi, karena tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III sebagaimana diuraikan pada poin 26 huruf a s/d huruf c diatas, mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil yang dapat PENGGUGAT rincikan sebagai berikut :

1) **Kerugian Materiil :**

Bahwa karena SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT telah dilelang oleh TERGUGAT I, maka PENGGUGAT kehilangan pendapatan atas sewa lahan tower PT. XL Axiata, Tbk. diarea SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT **sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)** yang seharusnya sudah diterima PENGGUGAT dari PT. XL Axiata Tbk ;



2) Kerugian Immateriil :

Bahwa akibat kesalahan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III PENGGUGAT merasa terdzolimi (makan tidak enak, tidur tidak nyenyak, kerja tidak nyaman) karena terus-menerus memikirkan permasalahan lelang SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT, yang mana hal tersebut tidak dapat dinilai harganya. Namun karena tuntutan hukum yang mengharuskan kerugian immateriil diuraikan secara jelas dan terukur, **maka kerugian immateriil dalam perkara a quo dapat PENGGUGAT taksir senilai denda maksimal** dalam Pasal 49 ayat (2) huruf b Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31) sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182) **yaitu sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah) ;**

e. Adanya Hubungan Kausalitas antara Kesalahan dengan Kerugian ;

Unsur ini telah terpenuhi karena :

- Tindakan TERGUGAT I yang tidak melakukan salah satu cara penanganan kredit bermasalah sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Aktiva Produktif, mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil sebagaimana diuraikan pada poin-poin diatas ;
- Tindakan TERGUGAT I yang melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT dengan melawan ketentuan UU Hak Tanggungan, Hukum Acara Perdata (Pasal 224 HIR / 258 RBG) dan peraturan teknis lelang, mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil sebagaimana diuraikan pada poin-poin diatas ;
- Tindakan TERGUGAT II yang tetap melaksanakan pelelangan terhadap SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT dan tindakan



TERGUGAT III yang tetap mengikuti pelelangan SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT sebagaimana tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang No. 423/2015 tertanggal 14 Agustus 2015 dengan melawan ketentuan Pasal 6 poin 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Jo. Pasal 43 Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Permenkeu Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil sebagaimana diuraikan pada poin-poin diatas ;

- Tindakan TERGUGAT I yang tidak menindak lanjuti Pengaduan PENGGUGAT terhadap permasalahan lelang SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT melawan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2/SEOJK.07/2014 tertanggal 14 Februari 2014 tentang Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen pada Pelaku Usaha Jasa Keuangan, Bagian II. Mekanisme Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen Poin 7, mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian baik secara materiil dan immateriil sebagaimana diuraikan pada poin-poin diatas ;

27. Bahwa oleh karena lelang eksekusi hak tanggungan terhadap SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT telah dilakukan secara melawan hukum oleh PARA TERGUGAT, maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan batal lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan PARA TERGUGAT terhadap SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT sebagaimana tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang No. 423/2015 tertanggal 14 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II ;

28. Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT telah secara nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) terhadap PENGGUGAT, maka menjadi layak dan patut bagi Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

immateriil kepada PENGGUGAT sebagaimana yang telah diuraikan pada poin 26 huruf **secara tanggung renteng, tunai dan seketika** ;

29. Bahwa berdasarkan Pasal 261 ayat (1) RBG / 720 Rv / 227 ayat (1) HIR, maka untuk memberikan efek psikologis kepada PARA TERGUGAT dan untuk menghindari agar gugatan *a quo* tidak sia-sia (*Illusoir*), PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar dapat menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap :

- a. 1 (satu) buah gedung (Menara Bank Danamon) milik TERGUGAT I yang terletak di Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. E IV No. 6, Mega Kuningan, Jakarta Selatan ;
- b. 1 (satu) Unit Rumah milik TERGUGAT III yang terletak di Taman Duta Mas Cluster Oriental No. 23, RT. 005, RW. 002, Kelurahan Sungai Panas, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau ;

30. Bahwa berdasarkan Pasal 192 RBG / Pasal 58 Rv / Pasal 181 HIR, maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo* secara tanggung renteng ;

Maka, berdasarkan uraian sebagaimana dimaksud pada poin 1 s/d poin 30 diatas, PENGGUGAT memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat memutus :

PRIMAIR

- 1) Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- 2) Menyatakan PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang beritikad baik ;
- 3) Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) terhadap PENGGUGAT ;
- 4) Menyatakan batal lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan PARA TERGUGAT terhadap SHM No. 25 a.n. PENGGUGAT sebagaimana tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang No. 423/2015 tertanggal 14 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II ;

Disclaimer

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



- 5) Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 2200.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah) kepada PENGGUGAT secara tanggung renteng, tunai dan seketika ;
- 6) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap :
 - a. 1 (satu) buah gedung (Menara Bank Danamon) milik TERGUGAT I yang terletak di Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. E IV No. 6, Mega Kuningan, Jakarta Selatan ;
 - b. 1 (satu) Unit Rumah milik TERGUGAT III yang terletak di Taman Duta Mas Cluster Oriental No. 23, RT. 005, RW. 002, Kelurahan Sungai Panas, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau ;
- 7) Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo* secara tanggung renteng ;

SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk **Penggugat** hadir Kuasanya bernama **TRIO WIRAMON, SH., M.Si,** dan **MUHAMMAD DAFIS, SH** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 13/TW.JR/AV-SK/III/2016 tanggal 10 Maret 2016 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun dibawah Register No. 130/SK IV/2016/PN Tbk tanggal 27 April 2016, untuk **Tergugat I** hadir Kuasanya bernama : **BURHAN SIDABARIBA, SH., MH., FRANSISKA SIMBOLON, SH** dan **JANSTONNY RODIATUR PURBA, SH** berdasarkan Surat Kuasa Khusus No : SK-HKM-181 tanggal 1 Agustus 2016 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun dibawah Register No. 172/SK VIII/2016/PN Tbk tanggal 18 Agustus 2016, untuk **Tergugat II** hadir Kuasanya bernama : **TIO SEREPINA SIAHAAN, SH., LL.M, DKK** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-199/MK.1/2016 tertanggal 21 Juni 2016 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan



Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun dibawah Register No. 162/SK VII/2016/PN Tbk tanggal 21 Juli 2016, Sedangkan untuk **Tergugat III** hadir prinsipalnya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 130 HIR, Pasal 154 ayat (1) RBg serta Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) No. 1 Tahun 2016, maka sebelum Majelis Hakim memulai acara pemeriksaan perkara ini telah dilakukan upaya perdamaian diantara kedua belah pihak, dengan menunjuk **Hakim Mediator** yang bernama : RENNY HIDAYATI, SH untuk melakukan **proses mediasi**, melalui Penetapan Hakim Ketua Majelis No. 20/Pdt.G/2016/PN Tbk tanggal 22 Juni 2016 ;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim telah menerima Laporan Hasil Mediasi dari Hakim Mediator tertanggal 22 Juli 2016, yang pada pokoknya menerangkan bahwa: dikarenakan para pihak tidak tercapai kata sepakat maka kedua belah pihak menyatakan tetap akan melanjutkan perkara ini sampai dengan dijatuhkannya putusan dan oleh karena itu penanganan perkara ini dikembalikan kepada Majelis Hakim untuk melanjutkan persidangan ;

Menimbang, bahwa oleh karena perdamaian tidak tercapai, maka pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, maka Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan **JAWABAN** secara tertulis **tertanggal 25 Agustus 2016**, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tertanggal 27 April 2016 kecuali hal-hal yang secara tegas-tegas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat I dalam persidangan ;
2. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tertanggal 27 April 2016 pada halaman 2 huruf A. poin 1 sampai dengan 7 FAKTA (-FAKTA) HUKUM poin 1 adalah merupakan dalil yang benar, yang mana Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 224.000.000 (dua ratus dua puluh empat juta rupiah) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 25 yang tercatat atas nama Irfan Saputra (Penggugat) sehingga dalil tersebut merupakan pengakuan resmi dari Penggugat sehingga tidak perlu dibantahkan lagi (**Notoire feiten**) dan pernyataan ini sejalan dengan **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung No. 32 K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971**, yang amar keputusannya berbunyi :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti” jo. **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1055 K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974** yang amar putusannya berbunyi *“apa yang diakui oleh pihak lawan dianggap terbukti secara sah”* Jo **Pasal 311 RBg Jo Pasal 1925 KUHPerdara** ;

3. Bahwa selanjutnya apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya tertanggal 27 April 2016 pada halaman 2 huruf A. FAKTA (-FAKTA) HUKUM poin 3 terdapat kekeliruan, dimana Penggugat mendalilkan pembayaran angsuran setiap bulannya adalah sebesar Rp. 6.300.000,- sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit Nomor : 003/SPK/2656/0112 tertanggal 6 Januari 2012, namun fakta yang sebenarnya pembayaran angsuran adalah sebesar Rp. 6.533.328,59/bulan dengan jangka waktu 60 bulan dimulai pada tanggal 06 Januari 2012 s/d tanggal 06 Januari 2017 sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 0000373/PK/02656/2200/0112 tanggal 06 Januari 2012 ;
4. Bahwa dengan adanya pengakuan dari Penggugat sebagaimana pada gugatannya tertanggal 27 April 2016 pada halaman 2 huruf A. FAKTA (-FAKTA) HUKUM poin 4 yang mengakui bahwa Penggugat mengalami penurunan omset dan terus menerus mengalami kerugian sehingga pada bulan April 2012 Penggugat tidak dapat membayar cicilan hutangnya kepada Tergugat I telah menunjukkan secara jelas bahwa Penggugat adalah Debitor yang tidak beritikad baik dan telah wanprestasi (ingkar janji) terhadap Perjanjian Kredit yang disepakati dan ditandatangani bersama Tergugat I ;
5. Bahwa Penggugat mengakui bahwa dari jadwal cicilan 60 (enam puluh) bulan, Penggugat hanya mampu membayar 2 (dua) bulan sehingga Penggugat telah wanprestasi dan mengakibatkan kerugian kepada Tergugat I karena Tergugat I harus membayar bunga kepada masyarakat penabung atau pemilik deposito ;
6. Bahwa dengan terjadinya wanprestasi oleh Penggugat, maka Tergugat I sebagai Kreditor yang beritikad baik telah memberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam gugatannya tertanggal 27 April 2016 pada halaman 2 huruf A. FAKTA (-FAKTA) HUKUM poin 5, masing-masing :
 - Peringatan I/SP 1 No : 24SP/2656/0412 tanggal 23 April 2012 ;
 - Peringatan II/SP 2 No : 03/SP/2656/0512 tanggal 10 Mei 2012 ;
 - Peringatan III/SP 3 No : 05/SP/2656/0512 tanggal 22 Mei 2012 ;Sehingga Tergugat I telah melaksanakan amanat **Pasal 1238 KUHPerdara** untuk mengingatkan Penggugat untuk melunasi utang/kewajibannya, namun

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

meskipun telah diberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali Penggugat tidak ada melakukan pembayaran maupun pelunasan kepada Tergugat I ;

7. Bahwa selanjutnya apa yang didalilkan oleh Penggugat pada gugatannya tertanggal 27 April 2016 pada halaman 2 huruf A. FAKTA (-FAKTA) HUKUM poin 8, 9, 10, 11, 12, 13 adalah merupakan dalil yang mengada-ada dikarenakan setelah diterimanya surat peringatan oleh Penggugat, maka Penggugat tetap tidak mempunyai niat untuk melunasi hutangnya sehingga jumlah hutangnya semakin bertambah terus dan telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat I ;

8. Bahwa dengan sahnya Perjanjian Kredit No. 0000373/PK/02656/2200/0112 tertanggal 06 Januari 2012 jo. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit tertanggal 06 Januari 2012 yang telah ditandatangani bersama antara Tergugat I dengan Penggugat serta disetujui oleh Yen Vebriani/Istri Penggugat, maka berdasarkan ketentuan Perjanjian Kredit No. 0000373/PK/02656/2200/0112 tertanggal 06 Januari 2012 jo. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit tertanggal 06 Januari 2012 pada **Pasal 8** Peristiwa Kelalaian poin 1 dan **Pasal 10 Jaminan poin 2** sebagaimana diuraikan dibawah ini (*kami kutip dengan cetak miring*) :

❖ **Pasal 8 Peristiwa Kelalaian poin 1** yang berbunyi : "1. 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 karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana DEBITUR :iv) lalai atau tidak memenuhi salah satu ketentuan dalam Perjanjian Kredit; v) tidak membayar pokok dan/atau bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian kredit,...dst**";

❖ **Pasal 10 Jaminan poin 2** : "**BANK berhak dan berwenang menjalankan hak dan wewenangnya atas jaminan yang disebut pada ketentuan-ketentuan diatas,**" ;

9. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum yang diuraikan pada poin 7 diatas, maka Perjanjian Kredit No. 0000373/PK/02656/2200/0112 tertanggal 06 Januari 2012 jo. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit tertanggal 06 Januari 2012 adalah merupakan Undang-undang bagi para pihak yang



membuatnya (i.c. Tergugat I dengan Penggugat) dan harus dilaksanakan dengan itikad baik (vide Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPperdata) ;

10. Bahwa adapun dasar hukum Tergugat I melaksanakan Lelang Eksekusi terhadap jaminan milik Penggugat adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana kami uraikan dibawah ini :

- ❖ Penggugat terbukti melanggar kesepakatan yang tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 0000373/PK/02656/2200/0112 tertanggal 06 Januari 2012 jo. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit tertanggal 06 Januari 2012, yang mana Penggugat tidak lagi membayar cicilan hutang/kewajibannya kepada Tergugat I ;
- ❖ Penggugat telah diperingati sebanyak 3 (tiga) kali sebagaimana amanat Pasal 1238 KUHPperdata ;
- ❖ Jaminan milik Penggugat telah dibebankan dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 85/2012, peringkat I sebesar Rp. 280.000.000,- Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 14/Pangke/2012 tanggal 16 Februari 2012 sehingga Tergugat I selaku Kreditor pemegang Hak Tanggungan yang memiliki hak istimewa dapat menjual jaminan milik Penggugat sebagaimana amanat **Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996** pada :

1. **Pasal 6**, yang berbunyi : *"Apabila debitor 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";*
2. **Pasal 14 ayat 2 dan 3** yang berbunyi: *"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**".(3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yan sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah" ;*
3. **Pasal 20 ayat (1)** yang berbunyi : *Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan : a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), 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 ;

❖ Sebelum dilaksanakannya Lelang Eksekusi oleh Tergugat II, maka Tergugat I telah memenuhi syarat dan prosedur pelaksanaan lelang sesuai ketentuan hukum yang berlaku yaitu :

1. Tergugat I selaku Penjual telah memberitahukan pelelangan tersebut kepada Penggugat sesuai dengan Surat Nomor : B.644/ALU.Rep-PKU/0715 tanggal 23 Juli 2015 ;

2. Tergugat I selaku Penjual telah mengumumkan pelelangan melalui pengumuman tempel/selebaran tanggal 8 Juli 2015 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Batam Pos yang terbit di Batam pada tanggal 23 Juli 2015 sebagai Pengumuman Kedua ;

❖ Penjualan lelang terhadap jaminan milik Penggugat telah dilakukan menurut ketentuan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908 : 189 jo. Staatsblad 1941 : 3) jis. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013, Peraturan Menteri Keuangan No. 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelai I sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 158/PMK.06/2013 ;*

11. Bahwa dengan terpenuhinya seluruh syarat-syarat dalam pelaksanaan lelang eksekusi tersebut, maka Lelang Eksekusi yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan mengikat sesuai dengan Salinan Risalah Lelang Nomor : 423/2015 tanggal 06 Agustus 2015 serta **Tergugat III** selaku Pemenang Lelang yang beritikad baik haruslah dilindungi sebagaimana amanat :

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958: "*Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah*" ;

2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975: "*Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi*" ;

3. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976: "*Pembeli dengan itikad baik harus mendapat*



perlindungan hukum" ;

4. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982: *"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum" ;*
5. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3201 K/SIP/1991 tanggal 30 Januari 1996: *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi" ;*
12. Bahwa Tergugat III adalah merupakan Pembeli yang beritikad baik sehingga Tergugat III memiliki hak sepenuhnya atas objek lelang/objek terperkara (i.c. Jaminan milik Penggugat) yang telah dibelinya melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh Tergugat II berdasarkan permohonan Tergugat I yaitu berupa tanah seluas ± 3.088 M² berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 25, yang awalnya tercatat atas nama Irfan Saputra, yang terletak di Jalan Payalabu, Kel. Pangke, Kec. Meral, Kab. Karimun, Propinsi Kepulauan Riau, oleh karena itu Tergugat III berhak untuk mendapat hasil dari hak miliknya termasuk mendapatkan uang sewa lahan tower sebesar Rp. 220.000.000,- dan berhak juga untuk mengalihkan serta menjual tanah miliknya tanpa gangguan dari siapapun termasuk Penggugat yang tidak lagi memiliki hak apapun atas objek lelang/objek terperkara setelah terjadinya pelaksanaan lelang eksekusi ;
13. Bahwa kredit milik Penggugat telah memenuhi unsur kredit macet diantaranya Penggugat hanya membayar cicilan sebanyak 2 (dua) kali dari total cicilan 60 (enam puluh) kali, maka alasan gugatan yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tertanggal 27 April 2016 pada halaman 3 huruf B. ALASAN (-ALASAN) GUGATAN poin B.1. TERGUGAT I MENYALAH ATURAN MAIN PENANGANAN KREDIT BERMASALAH angka 14, 15 sampai dengan halaman 4 angka 16 haruslah ditolak seluruhnya karena tidak beralasan hukum ;
14. Bahwa dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya tertanggal 27 April 2016 pada halaman 4 poin B. 2. TERGUGAT I MENYALAH ATURAN MAIN LELANG HAK TANGGUNGAN angka 17 sampai dengan halaman 6 dan poin B. 3. PARA TERGUGAT MENYALAH ATURAN TEKNIS LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN sampai dengan halaman 7 **menunjukkan dengan nyata-nyata bahwa Penggugat mengetahui dengan pasti pelaksanaan Lelang Eksekusi oleh Tergugat I adalah benar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang mengaturnya** sehingga dalil-dalil Penggugat tersebut bukan menguatkan gugatan Penggugat melainkan mempertegas dan menjelaskan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi tersebut adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, bahwa dalil-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil tersebut kembali diulangi Penggugat dan merupakan pengakuan resmi dari Penggugat dan tidak perlu dibantah lagi (***Notoire Feiten***) dan pernyataan ini sejalan dengan **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung No. 32 K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971**, yang amar keputusannya berbunyi : “*suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti*” jo. **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1055 K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974** yang amar putusannya berbunyi “*apa yang diakui oleh pihak lawan dianggap terbukti secara sah*” jo. **Pasal 311 RBg jo. Pasal 1925 KUHPerdata ;**

15. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat pada gugatannya tertanggal 27 April 2016 pada halaman 8 poin B.4. TERGUGAT I TIDAK MEMILIKI ITIKAD BAIK angka 23 dan 24 adalah merupakan dalil-dalil yang mengada-ada dan hanya merupakan alasan Penggugat untuk menghindari tanggungjawabnya untuk melunasi seluruh hutangnya kepada Tergugat I sehingga dalil tersebut haruslah ditolak ;
16. Bahwa dengan sahnya dan telah memenuhi seluruh persyaratan hukum pelaksanaan Lelang Eksekusi atas jaminan milik Penggugat tersebut, maka dalil Penggugat yang menyatakan perbuatan Para Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) haruslah ditolak karena perbuatan-perbuatan para Tergugat tidak ada satupun yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, namun sebaliknya perbuatan Penggugatlah yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Tergugat I. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tanggal 27 April 2016 pada halaman 8 sampai halaman 11 poin C. PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*Onrechtmatigedaad*) angka 25 dan angka 26 a, b, c, d, e haruslah ditolak seluruhnya karena tidak mempunyai dasar hukum yang jelas ;
17. Bahwa dengan rendah hati Tergugat I tambahkan bahwa suatu perbuatan dikatakan memiliki unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dapat dijelaskan sebagaimana yang terdapat dalam :
 - **Buku “Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer”** karangan **DR. Munir Fuady, S.H., MH, LLM** terbitan **PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005** halaman **10** yang menyatakan bahwa suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :
 1. Adanya suatu perbuatan ;
 2. Perbuatan tersebut melawan hukum ;



3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku ;
4. Adanya kerugian bagi korban ;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian ;

➤ Buku **Prof. DR. Rosa Agustina, S.H, LLM** dalam bukunya : “Perbuatan Melawan Hukum”, **M. A. Moegni Djodirdjo** dalam bukunya : “Het Nederlandsch Verbintenissenrecht” dan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, maka pada hakekatnya anasir atau unsur-unsur Perbuatan Melawan hukum **mencakup** :

- a. Harus adanya suatu perbuatan ;
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum ;
- c. Adanya kesalahan dari pihak sipelaku ;
- d. Ada kerugian ;
- e. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian ;

Jadi jelas terlihat bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana telah diuraikan diatas tidak memenuhi unsur-unsur seperti tersebut diatas yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sehingga gugatan Penggugat patutlah ditolak seluruhnya ;

18. Bahwa dengan sahnya lelang eksekusi yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan telah dimenangkan oleh Tergugat III sebagai Pembeli yang beritikad baik mulai dari adanya permohonan pelaksanaan lelang eksekusi sampai terjualnya objek lelang eksekusi (i.c. Jaminan milik Penggugat), maka dalil Penggugat yang menyatakan para Tergugat dihukum untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat, maka adalah **tidak beralasan hukum** jika Penggugat meminta ganti rugi secara materiil sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) dan lagipula tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975** yang amarnya menyatakan : *“besar tuntutan kerugian yang tidak dirinci, tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak”*, serta Penggugat yang mendalilkan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap : 1 (satu) buah gedung (Menara Bank Danamon) milik Tergugat I yang terletak di Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. E IV No. 6, Mega Kuningan, Jakarta Selatan dan 1 (satu) unit rumah milik Tergugat III yang terletak di Taman Duta Mas Cluster Oriental No. 23, RT.005, RW.002, Kelurahan Sungai Panas, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepulauan Riau juga haruslah **ditolak** karena tidak beralasan hukum karena bertentangan dengan **Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 05/1975 tanggal 01 Desember 1975** tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) ;

19. Bahwa oleh karena itu berdasarkan argumentasi dan alasan-alasan hukum yang telah kami uraikan di atas, maka adalah patut dan adil apabila Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini **menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II melalui Kuasanya telah pula mengajukan **JAWABAN** secara tertulis **tertanggal 18 Agustus 2016**, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI ;

Eksepsi Gugatan Para Penggugat Keliru Pihak (Error In Persona) ;

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya memasukkan kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Batam (in casu Tergugat II) sebagai pihak dalam perkara a quo ;
2. Bahwa sesuai angka 4 surat Pernyataan No.B.527/ALU.Rep-PKU/0615, PT Bank Danamon Indonesia (in casu Tergugat I) menyatakan "Bahwa Bank Danamon menjamin dan dengan ini membebaskan pejabat lelang dari kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yang berwenang terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan barang-barang yang di sebutkan dan di uraikan secara terperinci serta dilampirkan dalam surat gugatn ini" ;
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 16 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Yang pada intinya menyatakan **Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak di penuhiya peraturan perundang-undangan dibidang lelang;**
4. Bahwa berdasarkan angka 2 dan 3 tersebut diatas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik KPKNL Batam sebagai pihak ikut di gugat pada Perkara a quo (in casu Tergugat II) ;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

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 POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, Kecuali terhadap hal hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II ;
2. Bahwa semua yang tertuang dalam jawaban bagian eksepsi tersebut mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam jawaban bagian pokok perkara ini;
3. Bahwa dalam posita gugatan 1 dan 3, Penggugat menjelaskan telah terjadi hubungan hukum berupa perjanjian hutang piutang antara Pengugat dengan PT Bank Danamon Indonesia,Tbk (in casu Tergugat I) yang dituangkan dalam perjanjian kredit No. 0000373/PK/02656/2200/0112 tanggal 6 Januari 2012, dengan total pinjaman sebesar Rp.224.000.000,- (dua ratus dua puluh empat juta rupiah) dengan jaminan berupa 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik (SHM) No.25 a.n.Irfan Saputra yang terletak di Kelurahan Pangke, Kecamatan Meral, Kabupaten Karimun, Kepulauan Riau (untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa) ;
4. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, bahwa pelelangan terhadap objek sengketa adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cidera janjinya Penggugat atas perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I ;
5. Bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui Surat Peringatan I No.24/SP/2656/0512 tanggal 23 April 2012, Surat Peringatan II No.05/SP/2656/0512 tanggal 22 Mei 2012 ;
6. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang ;
7. Bahwa penjualan objek sengketa melalui lelang didasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengatur sebagai berikut :
“Apabila debitur Cidera Janji, Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” ;
8. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang**



Maha Esa” dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata ;

9. Bahwa berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

“Penjual/Pemilik Barang yang dimaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen lelang sesuai dengan jenis lelangnya” ;

10. Bahwa selanjutnya, Tergugat I melakukan permohonan lelang kepada Kepala KPKNL Batam terhadap objek sengketa berupa 1 (satu) buah sertifikat, yaitu Sertifikat Hak milik (SHM) No.25 a.n Irfan saputra, sebagaimana tertuang dalam surat Tergugat I No.B.254/ALU.Rep-PKU/0615 tanggal 8 Juni 2015 ;

11. Bahwa terhadap surat Permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif sebagaimana diamanatkan dalam **Pasal 6 angka 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No.6/KN/2013 Tentang petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang**, Yang mengatur sebagai berikut :

“Dokument persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi sebagai berikut :

5. lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan (UUHT) terdiri dari:

- a. Salinan/Fotocopy Perjanjian Kredit ;
- b. Salinan/Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan akta Pemberian Hak Tanggungan ;
- c. Salinan/Fotocopy Sertifikat atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan ;
- d. Salinan/Fotocopy perincian hutang/Jumlah kewajiban Debitur yang harus di penuhi ;
- e. Salinan/Fotocopy bukti bahwa :

1. Debitur wanprestasi, antara lain surat surat peringatan ;



2. Debitur telah pailit, antara lain berupa putusan pailit ,dan/atau penetapan insolvency (dalam hal pemohon lelang kredit separatis) ; atau
3. Debitur merupakan Bank dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN ;
- f. Salinan/Fotocopy surat pernyataan dari debitur selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan Pidana ;
- g. Salinan/Fotocopy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada Debitur kepada Kreditur, yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang dilaksanakan, kecuali Debitur hak tanggungan adalah merupakan Bank dalam Likuidasi, Beku Operasional, Beku Kegiatan Usaha atau Eks BPPN”;
- h. Salinan/Fotocopy surat pernyataan dari kredit selaku pemohon lelang yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dengan menyebutkan nama Penilai, Nomor dan Tanggal laporan Penilaian, dalam hal :
 1. Bank Kredit akan ikut serta menjadi Peserta lelang ; atau
 2. Nilai limit paling sedikit Rp.300.000.000.00(Tiga Ratus Juta Rupiah) ;
12. Bahwa karena Dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya kepala KPKNL Batam menerbitkan surat No.S-125/WKN.03/KNKL.04/2015 tanggal 7 Juli 2015 hal penetapan hari/tanggal lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan yang mengatur sebagai berikut :

“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”
13. Bahwa selanjutnya penjual (in casu Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman Lelang sebanyak 2 (dua) kali yaitu melalui pengumuman tempel/selebaran pada tanggal 8 Juli 2015 sebagai pengumuman pertama dan melalui surat kabar harian Batam Pos yang terbit pada tanggal 23 Juli 2015 sebagai pengumuman kedua ;
14. Bahwa hal tersebut pada angka 13 telah sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK 06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang yang mengatur sebagai berikut ;



- (1) “Pengumuman Lelang untuk Lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh tempo pada hari libur/hari besar ;
 - Pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian tetapi dengan cara pengumuman selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet namun demikian dalam hal dikehendaki oleh penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian ; dan
 - Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang ;
15. Bahwa sesuai Pasal 22 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :
- “Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari kantor pertanahan setempat ” ;**
- Berdasarkan hal tersebut, untuk sahnya pelaksanaan lelang, Kepala KPKNL Batam telah melengkapi dengan surat Keterangan Pendaftaran Tanah(SKPT) No.128/2015 tanggal 5 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Karimun, yang pada intinya menerangkan bahwa atas objek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) a.n PT.Bank Danamon Indonesia Tbk ;
16. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 6 s.d. 15 tersebut diatas,maka Tergugat II menolak dengan tegas Dalil posita gugatan Pengugat pada angka 18,20,21,22,25,26 dan 27 serta petitum gugatan angka 3 dan 4, dengan alasan hukum sebagai berikut :
- Bahwa pelelangan atas objek sengketa bukan merupakan penjualan dibawah tangan yang dilakukan oleh Tergugat I, namun objek sengketa dijual melalui mekanisme penjualan dimuka umum (lelang) dengan perantara Tergugat II ;
 - Bahwa penjualan melalui lelang atas objek sengketa pada perkara a quo telah sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, sebagaimana telah Tergugat II jelaskan pada angka 7 dan 8 tersebut ;

- c. Bahwa terkait pemberitahuan lelang kepada Debitur oleh kreditur, **Penggugat mengutip peraturan yang tidak Relevan lagi yaitu Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No.Per-03/KN/2010 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang, sedangkan peraturan tersebut telah berubah menjadi Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No.6 /KN/2013 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang ;**
- d. Bahwa persyaratan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 6 angka 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No.6/KN/2013 telah dipenuhi oleh Tergugat I adapun salah satu persyaratan yang disampaikan oleh Tergugat I adalah surat Pemberitahuan lelang kepada Debitur dan pemilik Jaminan No.B.644/ALU.Rep.PKU/0715 tanggal 23 Juli 2015 hal pemberitahuan lelang eksekusi ;
- e. Bahwa terkait Pasal 43 ayat (5) PMK No.93/PMK.06/2010, dapat Tergugat II sampaikan bahwa pengumuman lelang pada prinsipnya adalah dalam rangka memenuhi asa publisitas, sehingga dimaksud agar setiap orang dapat mengetahui pelaksanaan lelang pada objek tertentu. selain itu Tergugat I telah memenuhi asas publisitas tersebut yaitu salah satunya dengan mengumumkan pelaksanaan lelang objek sengketa sebagaimana terdapat pada halaman utama/regular surat kabar harian Batam Pos yang terbit pada tanggal 23 Juli 2015 ;
- f. Bahwa Pengumuman lelang terhadap barang tidak bergerak seperti objek sengketa pada perkara *a quo*, mengacu pada ketentuan Pasal 44 ayat (1) PMK No.93/PMK.06/2010 yang pengumannya dapat dilakukan tidak hanya melalui surat kabar harian melainkan dapat juga melalui selebaran/pengumuman tempel dan melalui media elektronik ;
- g. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita gugatan Pengugat angka 25 dan 26 sepanjang mengenai perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat II terkait dilaksanakan lelang atas objek sengketa, karena tidak terdapat fakta hukum yang padanya menyatakan bahwa Tergugat II melanggar ketentuan dan prosedur lelang serta tidak memenuhi syarat syarat sesuai dengan peraturan lelang justru menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku ;

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)



h. Bahwa dikarekan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka lelang dimaksud tidak dapat dibatalkan hal tersebut sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, yang mengatur sebagai berikut :

“Lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketenaran yang berlaku, tidak dapat dibatalkan” ;

Hal tersebut juga sesuai dengan buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi, yang menyatakan sebagai berikut :

“Lelang telah dilakukan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan” ;

17. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan angka 28 dan petitum gugatan angka 5 sepanjang mengenai permohonan ganti rugi materiil, karena permintaan ganti rugi dimaksud tidak berlandaskan hukum yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas, sehingga harus ditolak karena bertentangan dengan yurisprudensi berikut ini :

a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No.177K/Sip/1971 ;

“Gugatan ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh para Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan” ;

b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No.598KSip/1971;

“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh para Penggugat harus ditolak oleh pengadilan” ;

c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No.146/1970/Perd/PTB ;

“Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak” ;

18. Bahwa selain itu Tergugat II juga menolak dengan tegas posita gugatan angka 28 dan petitum gugatan angka 5 sepanjang mengenai Permohonan ganti rugi immateriil, karena Permohonan ganti rugi immateriil tersebut bersifat *illosoir* dan justru menunjukkan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang tidak beritikad baik ;



19. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Pengugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut diatas, juga tidak berdasarkan Hukum ;

Berdasarkan alasan-alasan diuraikan dalam pokok perkara diatas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Pengugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaand*) ;

DALAM POKO PERKARA

1. Menolak gugatan Pengugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Pengugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaand*) ;
2. Menghukum Pengugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pengugat tersebut, Tergugat III juga mengajukan **JAWABAN** secara tertulis **tertanggal 25 Agustus 2016**, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa **Tergugat III** dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Pengugat ;
2. **Tergugat III** membaca dalam surat kabar harian Batam Pos yang terbit tanggal 23 Juli 2015 perihal Lelang, seperti pada umumnya ;
3. **Tergugat III** mengikuti proses lelang dengan :
 - 3.1. Tergugat III menyetor ke rekening Kantor KPKNL Batam pada tanggal 5 Agustus 2015, Bank BNI dengan No rekening 01843.95587 sejumlah Rp.67.500.0000,- (enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sebagai tanda ikut serta lelang dikantor KPKNL Batam atas jaminan PT. Bank Danamon Tbk ;
 - 3.2. **Tergugat III** dipanggil oleh petugas KPKNL pada tanggal 6 Agustus 2015 dan terjadi proses lelang dan **Tergugat III** dinyatakan sebagai pemenang lelang ;
 - 3.3. **Tergugat III** membayar pelunasan lelang pada tanggal 11 Agustus 2015 sejumlah Rp.162..510.000.00,- (seratus enam puluh dua juta lima ratus sepuluh ribu rupiah) ke Bank BNI dengan No rekening 01843.95587 atas nama kantor KPKNL Batam ;
 - 3.4. **Tergugat III** menerima Kwitansi dengan nomor KW-193/WKN.3/KNL.04.00/2015 dengan keterangan pelunasan kewajiban



pembayaran Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tanggal 6 Agustus 2015 atas sebidang tanah seluas 3,088 m2 berikut dengan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Payalabu, Kelurahan Pangke Kecamatan Meral, Kabupaten Karimun, sesuai SHM No.25 atas Nama IIRFAN SAPUTRA ;

4. **Tergugat III** setelah mendapat Risalah lelang Nomor 423/2015 pada tanggal 6 Agustus 2015 maka **Tergugat III** meneruskan ke Notaris Rickson untuk perubahan atas nama Tergugat III ;
5. **Tergugat III** juga melakukan pengosongan tempat yang pada saat itu masih ditempati oleh pihak keluarga dengan cara memberikan kesempatan 3 bulan yang dinyatakan dalam surat pernyataan tertanggal 13 Agustus 2015 yang disaksikan oleh RT setempat ;
6. **Tergugat III** setelah jatuh tempo dalam proses pengosongan juga memberikan sejumlah uang kepada pihak keluarga yang kabarnya akan berangkat ke Jakarta ;
7. **Penggugat** bahkan mengambil uang sewa Tower sampai tahun 2025 berdasarkan surat Notaris Zulkhainen, SH dengan surat perjanjian No.9 tanggal 11 Februari 2008 ;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;
- Atau : apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban pokok perkara yang diajukan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 1 September 2016, dan selanjutnya terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan pula Dupliknya secara tertulis tertanggal 8 September 2016, sedangkan Tergugat III telah mengajukan pula Dupliknya secara tertulis tertanggal 15 September 2016, sebagaimana selengkapnya tercantum didalam berita acara persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertahankan dalil-dalil dalam surat gugatan dan repliknya, **Penggugat** mengajukan bukti **surat-surat** yang telah diberi materai yang cukup guna memenuhi ketentuan bea meterai dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, maka dapat diterima sebagai alat bukti, yaitu berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi surat Akta Jual Beli No.06/Pangke/2012 tertanggal 20 Januari 2012, selanjutnya diberi tanda bukti **P-1** ;
2. Fotokopi Surat Peringatan I/SP 1 Nomor :24SP/2656/0412 tertanggal 23 April 2012 , selanjutnya diberi tanda bukti **P-2.1** ;
3. Fotokopi Surat Peringatan II/SP 2 Nomor :03/SP/2656/0512 tertanggal 10 Mei 2012 , selanjutnya diberi tanda bukti **P-2. 2** ;
4. Fotokopi Surat Peringatan III/SP 3 Nomor :05/SP/2656/0512 tertanggal 22 Mei 2012 , selanjutnya diberi tanda bukti **P-2.3** ;
5. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor : 423/2015 tertanggal 14 Agustus 2015 , selanjutnya diberi tanda bukti **P-3** ;
6. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 590/III/2016/10 tertanggal 14 Maret 2016, selanjutnya diberi tanda bukti **P-4** ;
7. Fotokopi Bukti Pengiriman Surat kepada Direktur Utama PT.Bank Danamon Indonesia , selanjutnya diberi tanda bukti **P-5.1** ;
8. Fotokopi Tanda Terima Surat kepada Direktur Utama PT.Bank Danamon Indonesia, selanjutnya diberi tanda bukti **P-5. 2** ;
9. Fotokopi Bukti Pengiriman Surat kepada Pimpinan Danamon Simpan Pinjam Tanjung Balai Karimun , selanjutnya diberi tanda bukti **P-5. 3** ;
10. Fotokopi Tanda Terima Surat kepada Pimpinan Danamon Simpan Pinjam Tanjung Balai Karimun , selanjutnya diberi tanda bukti **P-5. 4** ;
11. Fotokopi Surat Tanggapan dari Danamon Simpan Pinjam Tanjung Balai Karimun, Nomor : 001/DSP.TBK_SK/042016 tanggal 15 April 2016, selanjutnya diberi tanda bukti **P-6** ;

Menimbang, bahwa semua bukti surat Penggugat bertanda **P-1** sampai dengan **P-6**, tersebut diatas berupa fotocopy yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan dipersidangan telah diperiksa dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti **P-1 dan P-5**, Kuasa Penggugat tidak dapat memperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut diatas, **Kuasa Penggugat** juga menghadirkan **2 (dua) orang saksi** untuk didengar dipersidangan dan memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. **Saksi MUHAMMAD MUSLIM** :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan para Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat maupun Para Tergugat ;
- Bahwa yang saksi ketahui adalah Penggugat ada meminjam uang ke Bank Danamon dengan jaminan sebidang tanah ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui setelah Penggugat cerita ke saksi bahwa pembayaran angsuran hutangnya ke Bank Danamon macet dan mau cari jalan keluar bagaimana cara menyelesaikannya ;
- Bahwa yang saksi ketahui Penggugat berusaha mencari pihak yang mau membantu untuk membeli tanahnya dan uang hasil penjualannya untuk melunasi hutangnya di Bank akan tetapi setelah Penggugat membicarakan hal ini kepada Bank Danamon pihak Bank tidak mau menerima ;
- Bahwa menurut keterangan Penggugat pihak Bank Danamon tidak pernah memberikan surat peringatan sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan ;
- Bahwa yang saksi ketahui tanah itu hendak dijual karena diatas tanah dipasang plang dengan tulisan tanah mau dijual dan ditulis No.HP yang bisa dihubungi kemudian atas hal tersebut lalu saksi hubungi Penggugat selanjutnya Penggugat menghubungi Nomor Hp yang tertulis di plang yang mengaku bernama Riky dan tanah itu miliknya atas dasar menang lelang ;
- Bahwa kemudian pada bulan Desember 2015 Penggugat bersama saksi dan Jantro Butar-Butar dan dengan teman kami satu lagi pergi ke Kantor Lelang untuk menanyakan apa benar tanah tersebut sudah dilelang, selanjutnya kami ditunjukkan Surat Risalah Lelang dan dari Kantor lelang menyarankan kalau sdr tidak terima atas pelelangan tanah tersebut silakan ke Pengadilan saja ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Penggugat mendapat surat peringatan dari Bank Danamon ;
- Bahwa saksi dan Penggugat pernah ke Bank Danamon untuk membicarakan solusi apa yang harus dilakukan Penggugat untuk mengatasi hutangnya akan tetapi Bank Danamon tidak mau memberi solusi ;
- Bahwa Penggugat pernah cerita ke saksi bahwa ia telah mendapat dana segar dan telah pergi ke Bank Danamon akan tetapi pihak Bank tidak mau dan menyatakan tidak ada lagi pembayaran ;
- Bahwa menurut keterangan Penggugat pihak Bank tidak pernah memberitahukan akan melelang tanah Penggugat yang dijaminan dan setelah lelang baru tahu siapa pemenangnya itupun setelah pemenang lelang memasang plang diatas tanah Penggugat ;
- Bahwa diatas tanah tersebut ada rumah 5 (lima) pintu,akan tetapi hanya 2 (dua) rumah saja yang bisa ditempati juga ada berdiri tower Exel ;
- Bahwa pemenang lelang pernah mendatangi orang yang menempati tanah tersebut yaitu dengan sdr Apeng dan memberi uang sebesar Rp.2.000.000.- (dua juta rupiah) untuk uang pindah ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kami menanyakan kenapa lelang bisa terjadi karena Penggugat tidak pernah menerima atau menandatangani surat pemberitahuan dari Bank Danamon atas pelelangan tersebut ;
- Bahwa pihak kantor Lelang mengatakan kalau kurang puas silakan gugat saja ke Pengadilan ;
- Bahwa pihak tower ada memberi tahu jika mereka ada membayar sewa tanah tersebut untuk tower sebesar Rp.320.000.000.- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) ;
- Bahwa pihak Bank Danamon tidak pernah memberitahu atau menyurati Penggugat atas lelang tanah tersebut ;
- Bahwa kalau menurut Kantor Lelang tanah dilelang seharga Rp.225.000.000.- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) sedangkan hutang Penggugat sebesar Rp.220.000.000.- (dua ratus dua puluh juta rupiah) ;
- Bahwa Penggugat mendapatkan bantuan uang sebesar Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) ;
- Bahwa saksi belum pernah lihat fisik uangnya akan tetapi memang ada orang yang mau membantunya ;
- Bahwa saksi tidak pernah membaca koran tentang pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan (bukti T.I-10) ;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Tergugat III memberikan pendapat: menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulannya ;

2. Saksi JANTRO BUTAR-BUTAR ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Para Tergugat tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan ;
- Bahwa yang saksi ketahui adalah Penggugat ada meminjam uang ke Bank Danamon dengan jaminan sebidang tanah didaerah Pangke Paya Labu ;
- Bahwa saksi mengetahui letaknya akan tetapi tidak mengetahui batas-batasnya ;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikatnya karena diawal tahun 2011 tanah tersebut pernah mau diproses jaminkan di Bank Danamon karena waktu itu saksi masih bekerja di Bank Danamon dan saksi selaku petugas yang menangani permohonan kreditnya ;
- Bahwa Sertifikat atas nama pemilik awal atas nama Nyai dan luas tanah sekitar 3.000 M2 ;
- Bahwa saksi mengetahuinya setelah ada informasi tanah sudah dilelang ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahuinya sekitar bulan Oktober 2015 dapat informasi dari Penggugat, karena Penggugat menelepon saksi ;
- Bahwa saksi melihatnya sekitar tahun 2011 karena Penggugat pernah nasabah saksi ketika saksi masih bekerja di Bank Danamon waktu itu Penggugat hendak menjaminkan tanah tersebut ke Bank Danamon karena ada bangunan pihak ketiga yaitu ada Tower sehingga Bank Danamon tidak bisa memprosesnya ;
- Bahwa benar tanah tersebut juga yang dijaminkan ;
- Bahwa saksi sudah tidak bekerja di Bank Danamon sejak sekitar tahun 2013 ;
- Bahwa ketika itu Penggugat menanyakan ke saksi kenapa tanah yang dijaminkan kok dilelang sama Bank Danamon, jawaban saksi ketika itu tidak mungkin bisa dilelang karena ditanah tersebut ada pihak ke III yaitu ada Tower ;
- Bahwa saksi kurang mengetahui kenapa tanah tersebut bisa dijaminkan sedangkan sewaktu saksi jadi pimpinan di Bank Danamon tanah tersebut tidak bisa dijaminkan ;
- Bahwa sekitar bulan Desember 2015 Penggugat dan saksi dan bersama teman ketika itu kami ada 4 orang pergi ke kantor lelang (KPKNL) di Batam untuk konfirmasi benar tidak tanah itu sudah dilelang dan disana kami bertemu dengan wakilnya dan ketika itu jawaban mereka damai sajalah dengan Bank Danamon ;
- Bahwa Penggugat memang pernah mengatakan kepada saksi ada menerima SP1 dan SP2 akan tetapi jika sampai ke proses hendak pelelangan pasti pihak Bank atau dari Kantor Lelang ada mengirim surat ;
- Bahwa setahu saksi tower tersebut milik XL ;
- Bahwa pihak pemilik tower menyewa kepada pemilik lahan awal yaitu Nyai dengan jangka waktu per 5 tahun ;
- Bahwa tanah tersebut disewa sejak kapan saksi lupa akan tetapi saksi pernah baca perjanjiannya pada tahun 2011 sampai dengan sekitar tahun 2022 ;
- Bahwa sampai sekarang tower masih ada dan masih berdiri ;
- Bahwa peraturan tersebut sudah menjadi peraturan standard Bank yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia ;
- Bahwa benar hal itu langsung saksi dengar dan diucapkan sendiri oleh pimpinan KPKNL dan beliau menyatakan sudahlah damai saja ke Bank Danamon dan pemenang Lelang ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya setelah kami tunjukkan foto tanah dan foto ada tower ditanah tersebut reaksi mereka berunding dengan pimpinannya ada sekitar setengah jam terus sarannya sudahlah damai saja ke Bank Danamon dan pemenang lelang ;
- Bahwa kemudian kami ke Bank Danamon dan bertemu dengan salah satu stafnya dan mengatakan prosedur pelelangan sudah benar, akan tetapi mereka tidak tunjukkan surat-surat pelelangan ;
- Bahwa saksi sempat mengetahui dari Penggugat bahwa PT Exalita telah membayar kontrak dengan orang lain tanpa sepengetahuan Penggugat ;
- Bahwa saksi sudah tidak bekerja lagi di Bank Danamon sejak tahun 2013 ;
- Bahwa ketika kredit diproses saksi sudah pindah ke Selat Panjang menjadi pimpinan ;
- Bahwa nilai kredit Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) ;
- Bahwa jaminannya berupa tanah ;
- Bahwa luas tanahnya 3.088 M2 atas nama Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi pemilik tower dan pemilik tanah berbeda, pemilik tower kontrak dengan pemilik tanah ;
- Bahwa saksi pernah diberitahu Penggugat bahwa ianya pernah diberi surat peringatan oleh Bank ;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Tergugat III memberikan pendapat : menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertahankan dalil-dalil jawabannya **Kuasa Tergugat I** mengajukan bukti **surat-surat** yang telah diberi materai yang cukup guna memenuhi ketentuan bea meterai dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, maka dapat diterima sebagai alat bukti, yaitu berupa ;

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor : 0000373/PK/02656/2200/0112 tertanggal 06 Januari 2012, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I -1** ;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No.85/2012 Jo.Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 12/Pangke/2012 tanggal 16 Pebruari 2012, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-2** ;
3. Fotokopi Tanda Terima surat Peringatan Nomor : 24/SP/2656/0412 perihal : Peringatan I/SP 1 tertanggal 23 April 2012, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-5** ;
4. Fotokopi Tanda Terima Surat Peringatan Nomor :03/SP/2656/0512 perihal : Peringatan II/SP 2 tertanggal 10 Mei 2012 , selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-6** ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Tanda Terima Surat Peringatan Nomor : 05/SP/2656/0512 perihal : Peringatan III/SP 3 tertanggal 22 Mei 2012, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I- 7** ;
6. Fotokopi Surat Keterangan No : 02/NOT-PPAT/I/2012 tertanggal 09 Januari 2012, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I- 8** ;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No : 25 tertanggal 01 Pebruari 2006, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I- 3** ;
8. Fotokopi Surat Persetujuan Pemberian Fasilitas Kredit No : 003/SPK/2656/0112 tertanggal 06 Januari 2012, selanjutnya diberi tanda bukti **T. I- 4** ;
9. Asli tanpa ada tanda tangan Rincian Total Saldo Outstanding Debitor , tertanggal 01 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I- 9** ;
10. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Koran Batam Pos tertanggal 23 Juli 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I- 10** ;
11. Fotokopi Salinan/Grosse Risalah Lelang Nomor : 423/2015 tanggal 06 Agustus 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T. I- 12** ;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Kepada Debitur dan pemilik Jaminan Nomor : B.644/ALU.Rep-PKU/0715 tanggal 23 Juli 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I- 11** ;
13. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.02/2-12 tanggal 06 Januari 2012, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I- 13** ;

Menimbang, bahwa semua bukti surat Tergugat I bertanda **T.I-1** sampai dengan **T.I-13**, tersebut diatas berupa fotocopy yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan dipersidangan telah diperiksa dan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, **Kuasa Tergugat I** tidak mengajukan saksi-saksi guna didengar keterangannya di persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertahankan dalil-dalil jawabannya **Kuasa Tergugat II** mengajukan bukti **surat-surat** yang telah diberi meterai yang cukup guna memenuhi ketentuan bea meterai dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, maka dapat diterima sebagai alat bukti, yaitu berupa :

1. Fotokopi Salinan Peraturan Menteri Keuangan, Nomor 93/PMK.06/2010, selanjutnya diberi tanda bukti **T.II - 1** ;
2. Fotokopi Salinan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara, Nomor 6/KN/2013, selanjutnya diberi tanda bukti **T.II - 2** ;
3. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 423/2015 tertanggal 06 Agustus 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T.II - 3** ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor : 0000373/PK/02656/2200/0112 tanggal 6 Januari 2012, selanjutnya diberi tanda bukti **T.II – 4** ;
 5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.25 tanggal 01 Pebruari 2006, selanjutnya diberi tanda bukti **T.II- 5 a** ;
 6. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 85/2012 tanggal 23 Pebruari 2012, selanjutnya diberi tanda bukti **T.II – 5 b** ;
 7. Fotokopi Surat Peringatan I/SP 1 Nomor : 24/SP/2656/0512 tanggal 23 April 2012, selanjutnya diberi tanda bukti **T.II – 6 a** ;
 8. Fotokopi Surat Peringatan II/SP 2 Nomor : 03/SP/2656/0512 tanggal 10 Mei 2012, selanjutnya diberi tanda bukti **T.II – 6 b** ;
 9. Fotokopi Surat Peringatan III/SP 3 Nomor : 05/SP/2656/0512 tanggal 22 Mei 2012, selanjutnya diberi tanda bukti **T.II – 6 c** ;
 10. Fotokopi Surat Permohonan Lelang No.B.524/ALU.Rep-PKU/0615 tertanggal 08 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T.II - 7** ;
 11. Fotokopi Surat Pernyataan No.B.527/ALU.Rep-PKU/0615, selanjutnya diberi tanda bukti **T.II - 8** ;
 12. Fotokopi Surat Penetapan Hari/Tanggal Lelang No.S-1225/WKN.03/KNL.04/2015 tertanggal 07 Juli 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T.II - 9** ;
 13. Fotokopi Surat Keterangan No.B.574/ALU.Rep-PKU/0615 tertanggal 08 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T.II - 10** ;
 14. Fotokopi Surat Limit Lelang Minimum, No.B.526/ALU.Rep-PKU/0615 tertanggal 30 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T.II - 11** ;
 15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang, No.S-1233/WKN.03/KNL.04/2015 tertanggal 08 Juli 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T.II - 12 a** ;
 16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang kepada Debitur Dan Pemilik Jaminan, No.B.644/ALU.Rep-PKU/0715 tertanggal 23 Juli 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T.II - 12 b** ;
 17. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, No.128/2015 tertanggal 05 Agustus 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T.II - 13** ;
 18. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tertanggal 08 Juli 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T.II - 14 a** ;
 19. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Batam Pos, tertanggal 23 Juli 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T.II - 14 b** ;
- Menimbang, bahwa semua bukti surat Tergugat II bertanda **T. II-1** sampai dengan **T.II-14 b**, tersebut diatas berupa fotocopy yang telah dibubuhi meterai

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

secukupnya dan dipersidangan telah diperiksa dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti **T.II-1, T.II-2, T.II-4, T.II-5 a, T.II-5 b, T.II-VI a, T.II-VI c, T.II-12 b, dan T.II-14 a**, Kuasa Tergugat II tidak dapat memperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, **Kuasa Tergugat II** tidak mengajukan saksi-saksi guna didengar keterangannya di persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertahankan dalil-dalil jawabannya **Tergugat III** mengajukan bukti **surat-surat** yang telah diberi materai yang cukup guna memenuhi ketentuan bea meterai dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, maka dapat diterima sebagai alat bukti, yaitu berupa :

1. Fotokopi bukti setoran ke Rekening Kantor KPKNL Batam pada tanggal 5 Agustus 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T.III - 01** ;
2. Fotokopi Bukti Setoran Pelunasan biaya lelang tanggal 11 Agustus 2015 selanjutnya diberi tanda bukti **T.III - 02** ;
3. Fotokopi Kuitansi Pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang Eksekusi Nomor : KW-193/WKN.3/KNL.04.00/2015 tanggal 11 Agustus 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T.III - 03** ;
4. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor : 423/2015 tanggal 14 Agustus 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T.III - 04** ;
5. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 13 Agustus 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T.III - 05** ;
6. Fotokopi Surat Pernyataan, selanjutnya diberi tanda bukti **T.III - 06** ;
7. Fotokopi Surat Tanggapan Nomor : 064/DIR-STP/VIII2015 tertanggal 21 Agustus 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T.III - 9** ;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No : 25 tertanggal 01 Pebruari 2006, selanjutnya diberi tanda bukti **T.III - 11** ;
9. Fotokopi Salinan Akta/Grosse perubahan dan pernyataan kembali perjanjian sewa menyewa Nomor 09 tanggal 11 Pebruari 2008, selanjutnya diberi tanda bukti **T.III - 07** ;
10. Fotokopi Salinan - Akta perjanjian sewa menyewa Nomor 12 tanggal 18 Juni 2005, selanjutnya diberi tanda bukti **T.III - 08** ;
11. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) No.Register 602/BPHTB/VIII/15, selanjutnya diberi tanda bukti **T.III - 10** ;

Menimbang, bahwa semua bukti surat Tergugat III bertanda **T. III-1** sampai dengan **T.III-11**, tersebut diatas berupa fotocopy yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan dipersidangan telah diperiksa dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti **T.III-2, Tergugat III** tidak dapat memperlihatkan aslinya ;

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, **Tergugat III** tidak mengajukan saksi-saksi guna didengar keterangannya di persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat I telah mengajukan kesimpulan secara tertulis masing-masing tertanggal 3 November 2016, sedangkan untuk Tergugat II, dan Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan, sebagaimana selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya, kedua belah pihak yang berperkara telah menyatakan tidak akan mengemukakan hal lain lagi, selain memohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara sidang dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat II telah mengajukan eksepsi didalam Jawabannya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Keliru Pihak (Error In Persona) ;

Dengan alasan-alasan sebagaimana di uraikan dalam Eksepsinya dalam jawaban Tergugat II tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II tersebut diatas, Penggugat telah memberikan tanggapan sebagaimana yang dituangkan di dalam Repliknya, yang pada pokoknya adalah **menolak dalili-dalil eksepsi Tergugat II** ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat II serta jawaban Penggugat terhadap Eksepsi Tergugat II tersebut diatas, selanjutnya Majelis Hakim mengkaji dalil-dalil yang diajukan oleh para pihak serta memeriksa secara seksama hal-hal yang menjadi obyek Eksepsi tersebut dengan memperhatikan hal-hal yang terungkap di persidangan, sehingga Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

- Bahwa eksepsi dari Tergugat II dalam perkara aquo ternyata adalah sudah masuk dalam pokok perkara, sehingga diperlukan pembuktian terlebih dahulu, dan apabila dicermati eksepsi yang dimaksud oleh Tergugat II tersebut diatas bukanlah merupakan eksepsi tentang kewenangan Pengadilan (Kompetensi absolut ataupun Kompetensi Relatif), maka sesuai dengan Pasal 136 HIR akan dipertimbangkan dan diputus bersamaan dengan Pokok Perkaranya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum Pembuktian (pasal 163 HIR) yang menyatakan “Barang siapa yang menyatakan mempunyai suatu hak atau meneguhkan suatu peristiwa atau membantah adanya hak orang lain, wajib membuktikan“, maka berdasarkan atas Teori Kepatutan dalam Pembuktian yang menyatakan bahwa yang harus membuktikan adalah para pihak yang membuktikan dalil-dalilnya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berpendapat seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum sehingga oleh karenanya sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 27 April 2016, telah mengemukakan dalil-dalil gugatannya yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : Penggugat berpendapat Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad) terhadap Penggugat dengan melakukan pelelangan tanpa pemberitahuan kepada Penggugat terhadap rumah Penggugat berikut bangunan yang berada diatasnya yang terletak di Jalan Payalabu Kelurahan Pangke Kecamatan Meral Kabupaten Karimun Provinsi Kepulauan Riau berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 25/Pangke ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat tersebut para Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya bahwa para Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat tersebut, dengan alasan : sebagaimana diuraikan didalam jawabannya tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena gugatan Penggugat tersebut diatas disangkal oleh para Tergugat, maka Penggugat menurut hukum harus membuktikan dalil gugatannya tersebut diatas, dan sebaliknya para Tergugat juga harus membuktikan dalil sangkalannya tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah menyerahkan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-6 dan 2 (dua) orang saksi, serta untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I, telah menyerahkan bukti surat yang diberi tanda T.1-1 sampai dengan T1-13 serta tidak ada mengajukan saksi, untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat II telah menyerahkan surat-surat bukti yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-14 b serta tidak ada mengajukan saksi, sedangkan untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat III, telah

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)



menyerahkan bukti surat yang diberi tanda T.III-1 sampai dengan T.III-11 serta tidak ada mengajukan saksi, yang kesemuanya telah diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu sejauh mana kapasitas peranan serta tanggung jawab masing-masing pihak dalam perkara a quo sehingga dapat di pertanggung jawabkan menurut hukum ;

Menimbang, bahwa PT. Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Tanjung Balai Karimun (Tergugat I) merupakan sebuah badan Hukum yang beralamat di Jl. Ahmad Yani No. 45 Tanjung Balai Karimun yang telah sepakat dan mengikatkan diri dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 0000373/PK/02656/2200/0112 tanggal 6 Januari 2012 dengan IRFAN SAPUTRA (Penggugat) ;

Menimbang, bahwa permasalahan yang timbul dalam perkara ini adalah: **“APAKAH BENAR PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ?”** ;

Menimbang, bahwa **inti pokok** dari Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I Tergugat II, dan Tergugat III yang didalilkan oleh Penggugat adalah **Para Tergugat** melakukan pelelangan tanpa pemberitahuan kepada Penggugat terhadap rumah Penggugat berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Payalabu Kelurahan Pangke Kecamatan Meral Kabupaten Karimun Provinsi Kepulauan Riau berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 25 dan telah disanggah oleh Para Tergugat dengan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa didalam ketentuan **Pasal 1365 KUH Perdata** mengatur tiap **perbuatan melawan hukum** yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya, menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian yang ditimbulkannya. Subyek hukum dapat dikatakan bersalah telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila subyek tersebut telah melanggar hak subyektif orang lain, melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum subyek tersebut, bertentangan kesusilaan dan atau bertentangan dengan kewajiban dalam masyarakat. Hal mana kesalahan tersebut, dapat diukur baik secara obyektif maupun subyektif ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan surat gugatan, jawaban, replik, duplik dan kesimpulan serta alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I ada Perjanjian secara tertulis sesuai dengan bukti T.I-1 dimana Tergugat I (PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cq Bank Danamon Simpan Pinjam (DSP) Tanjung Balai Karimun telah sepakat dan mengikatkan diri dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

0000373/PK/02656/2200/0112 tanggal 6 Januari 2012 yang ditandatangani dihadapan Unit Manager dan Credit Officer Bank Danamon Simpan Pinjam (DSP) Tanjung Balai Karimun serta dihadapan Penggugat yang telah disetujui oleh istri dari Penggugat sesuai dengan Bukti T.I-1 ;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek dari perikatan yang dilakukan oleh Pengugat dan Tergugat I adalah jelas, yaitu Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit berupa Dana Pinter (Pinjaman Terproteksi) 200 sebesar Rp. 224.000.000,- (dua ratus dua puluh empat juta rupiah) jangka waktu pinjaman 60 (enam puluh) bulan dimulai pada tanggal 6 Januari 2012 sampai dengan tanggal 6 Januari 2017 dengan angsuran per bulan adalah 6.533.328, 59,- (enam juta lima ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus dua puluh delapan rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I tersebut telah disepakati dan di tanda tangani oleh sdr. IRFAN SAPUTRA (Penggugat) dan diketahui atau disetujui oleh istri Penggugat (YEN VEBRIANI) dan Sdr. NOFRIYANTONI dan BONAR SIMANJUNTAK selaku Unit Manager dan Credit Officer Bank Danamon Simpan Pinjam (DSP) Tanjung Balai Karimun, sehingga berdasarkan Perjanjian tersebut Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp. 224.000.000,- (dua ratus dua puluh empat juta rupiah) yang disetorkan oleh Tergugat I ke rekening Penggugat, uang tersebut Tergugat I setorkan kepada Penggugat sebagai Fasilitas Kredit Tergugat I dalam menjalankan usahanya, yang penyetorannya Tergugat I lakukan secara keseluruhan bukan bertahap ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I-1 yaitu tentang Perjanjian Kredit Nomor : 0000373/PK/02656/2200/0112 tertanggal 6 Januari 2012 antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perikatan dalam suatu perjanjian kredit dimana Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat dengan nama Dana Pinter (pinjaman terproteksi) 200 dengan jumlah pinjaman sebesar Rp. 224.000.000,- (dua ratus dua puluh empat juta rupiah) dengan jangka waktu pinjaman selama 60 (enam puluh) bulan dengan angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 6.533.328,59 terhitung sejak tanggal 6 Januari 2012 sampai dengan tanggal 6 Januari 2017 (bukti T.I-1), dimana dalam perjanjian kredit tersebut Penggugat telah memberikan jaminan kepada Tergugat I berupa tanah beserta bangunan yang berada diatas tanah jaminan tersebut dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 25/Pangke atas nama IRFAN SAPUTRA (bukti T.I-3) yang terletak di Jl. Payalabu Desa Pangke Kecamatan Meral Kabupaten Karimun Provinsi Kepulauan Riau dengan luas tanah 3088/220 m2, dimana dalam perjanjian kredit tersebut telah disetujui oleh kedua belah pihak dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit

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

tersebut oleh NOFRIYANTONI dan BONAR SIMANJUNTAK selaku Unit Manager dan Credit Officer pada Bank Danamon Simpan Pinjam (DSP) Tanjung Balai Karimun dan dari pihak Penggugat yang disetujui oleh YEN VEBRIANI (istri Penggugat) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan UU RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 6 yang menyatakan bahwa “apabila debitor 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”, jika dihubungkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 85/2012 (bukti T.I-2) dimana di dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 85/2012 (bukti T.I-2) tersebut telah nyata dan jelas menerangkan bahwa Tergugat I merupakan pemegang hak tanggungan pertama dari Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 85/2012 (bukti T.I-2) dan bukan merupakan pemegang hak tanggungan kedua yang menjadi jaminan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 0000373/PK/02656/2200/0112 tanggal 6 Januari 2012 (bukti T.I-1) ;

Menimbang, bahwa tanah yang telah dijamin oleh Penggugat (IRFAN SAPUTRA) kepada Tergugat I (Bank Danamon DSP Tanjung Balai Karimun) (bukti T.I-3, T.II-5 a) tersebut berawal dari adanya jual beli antar NYA'I dengan IRFAN SAPUTRA (Penggugat) yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 06/Pangke/2012 tanggal 20 Januari 2012 dihadapan Notaris RIXON MUKHTAR, SH seharga Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang kemudian telah disertipatkan oleh IRFAN SAPUTRA (Penggugat) menjadi Sertipikat Hak Milik No. 25/Pangke/2012 dengan demikian hak kepemilikan tanah tersebut sudah berpindah tangan dari NYA'I kepada IRFAN SAPUTRA (Penggugat) ;

Menimbang, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I setelah mengikatkan diri dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 0000373/PK/02656/2200/0112 tanggal 6 Januari 2012 dengan jaminan yang tertuang dalam Perjanjian Kredit (bukti T.I-1, T.II-4), maka kewajiban dari Penggugat adalah melakukan pembayaran sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 0000373/PK/02656/2200/0112 tanggal 6 Januari 2012 (bukti T.I-1, T.II-4), namun didalam perjalanannya setelah 2 (dua) bulan pinjaman atau kredit berjalan atau angsuran ke-2 (dua) dari 60x (enam puluh) angsuran atau 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak bulan Februari 2012 (bukti P-6) Penggugat tidak bisa melakukan pembayaran kewajibannya dikarenakan usaha atau bisnis dari Penggugat mengalami penurunan omset dan mengalami kerugian ;

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dengan adanya tunggakan angsuran pembayaran dari Penggugat tersebut, maka pihak Tergugat I (Bank Danamon DSP Tanjung Balai Karimun) melakukan upaya pendekatan kepada Penggugat secara persuasif dengan membuka komunikasi yang positif kepada Penggugat untuk mendiskusikan bagaimana cara menyelesaikan kewajiban hutang Penggugat tersebut kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa pendekatan secara persuasif yang dilakukan oleh Tergugat I dengan membuka komunikasi yang positif kepada Penggugat namun Penggugat dalam hal ini tidak ada merespon atau tanggapan atau tidak mengindahkan sikap kooperatif dari Tergugat I dan telah menunggak, lalai, serta tidak membayar kewajibannya, maka atas kelalaiannya tersebut pihak Tergugat I telah melakukan atau memberikan peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali yaitu berdasarkan Surat Peringatan 1 (satu) Nomor : 24 SP/2656/0412 tanggal 23 April 2012 (bukti T.I-5, T.II-6 a, dan bukti P.2-1), Surat Peringatan 2 (dua) Nomor : 03/SP/2656/0512 tanggal 10 Mei 2012 (bukti T.I-6, T.II-6 b, dan bukti P.2-2), dan Surat Peringatan 3 (tiga) Nomor : 05/SP/2656/0512 tanggal 22 Mei 2012 (bukti T.I-7, T.II-6 c, dan bukti P.2-3) dan hal ini juga bersesuaian dari keterangan saksi JANTRO BUTAR-BUTAR yang menerangkan bahwa saksi JANTRO BUTAR-BUTAR pernah mendengar dan diberitahu kalau Penggugat ada menerima Surat Peringatan (SP) yang pertama dan surat peringatan kedua dari Tergugat I ;

Menimbang, bahwa oleh karena itikad baik dari Tergugat I tersebut untuk penyelesaian hutang dari Penggugat tidak kunjung dibuktikan oleh Penggugat, maka Tergugat I sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 0000373/PK/02656/2200/0112 tanggal 6 Januari 2012 (bukti T.I-1, T.II-4) yang disertakan jaminan berupa tanah beserta bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Payalabu Kelurahan Pangke Kecamatan Meral Kabupaten Karimun sebagai hak tanggungan, dengan tidak adanya itikad baik dari Penggugat untuk melunasi kewajibannya maka terhadap Sertipikat Hak Tanggungan No. 85/2012 tertanggal 16 Februari 2012 (bukti T.I-2) Tergugat I telah melaksanakan kewajibannya dengan melakukan proses pelelangan terhadap Hak Tanggungan (bukti T.I-2) yang telah dijamin oleh Penggugat kepada Tergugat I tersebut ;

Menimbang, bahwa sebelum dilakukan pelelangan terhadap Hak Tanggungan yang telah dijamin oleh Penggugat kepada Tergugat I tersebut, pihak Penggugat telah melakukan pelelangan dengan melalui prosedur sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor : 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) RI No. 93/PMK.06/2010 (bukti T.II-1) Jo Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksana Lelang, serta Peraturan dari Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : 6/KN/2013 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (bukti T.II-2) ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan lelang berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 93/PMK.06/2010 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 Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 93/PMK.06/2010 tersebut pihak Tergugat I dimana terlebih dahulu melakukan permintaan permohonan lelang eksekusi (bukti T.II-7) kepada pihak Tergugat II (KPKNL), serta Tergugat I juga telah melakukan pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut yang diumumkan melalui surat kabar harian yang terbit di Kota/Kabupaten tempat barang berada (bukti T.II-1) dalam hal ini Tergugat I mengumumkannya di koran harian Batam Pos tanggal 23 Juli 2015 dan pelaksanaan lelangnya dimuka umum yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I, dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : 6/KN/2013 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (bukti T.II-2) dimana dalam lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri dari :

- b. Salinan/foto kopi Perjanjian Kredit (bukti T.I-1, dan bukti T.II-4) ;
- c. Salinan/foto kopi Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (bukti T.I-2) ;
- d. Foto kopi Sertipikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan (bukti T.I-3, dan bukti T.II 5 a) ;
- e. Salinan/foto kopi perincian hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi (bukti T.II-10) ;
- f. Salinan/foto kopi bahwa :
 1. Debitor wanprestasi antara lain surat-surat pernyataan (bukti T.I-5, T.II-6 a, P.2-1, T.I-6, T.II-6 b, P.2-2, T.I-7, T.II-6 c, P.2-3) ;
- g. Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana (bukti T.II-8) ;

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)



h. Salinan/foto kopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang dilaksanakan, kecuali debitor hak tanggungan adalah bank dalam likuidasi, bank beku operasional, bank beku kegiatan usaha atau eks BPPN (bukti T.I-11, dan bukti T.II-12 b)

Dimana pihak Tergugat I telah melaksanakannya berdasarkan Pasal 6 UU HT tersebut tentang lelang eksekusi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan tersebut diatas dikarenakan Penggugat tidak bisa membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya, sedangkan para Tergugat bisa membuktikan dalil-dalil jawabannya dipersidangan, sehingga ini membuktikan tidak ada unsur kesalahan dari Para Tergugat yang melanggar hak-hak dari Penggugat tersebut., maka Majelis Hakim berpendapat bahwa **Para Tergugat TIDAK TERBUKTI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.** Dengan demikian, **Penggugat TIDAK DAPAT** membuktikan pokok permasalahan hukum tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan tersebut diatas, telah terbukti bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan inti pokok dalil-dalil gugatannya yakni para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan oleh karena hal tersebut adalah merupakan inti pokok dari gugatan Penggugat, maka mengenai petitum-petitum gugatan Penggugat selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka menurut pendapat Majelis Hakim gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan oleh karena itu, gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam ammar putusan dibawah ini ;

Mengingat, Undang-Undang RI Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ,pasal-pasal dari Bab IX Reglement Indonesia yang diperbaharui dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI ;

- Menolak Eksepsi Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA ;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 666. 000,- (enam ratus enam puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun pada hari : **SENIN**, tanggal **21 NOVEMBER 2016** oleh kami : **FATHUL MUJIB,SH.MH** selaku Ketua Majelis, **ANTONI TRIVOLTA, SH** dan **AGUS SOETRISNO, SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan hari : **KAMIS**, tanggal **24 NOVEMBER 2016** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **SUPRIADI, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat II, dan Tergugat III ;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

d.t.o.

d.t.o.

1. **ANTONI TRIVOLTA, SH**

FATHUL MUJIB, SH., MH

d.t.o.

2. **AGUS SOETRISNO, SH**

Panitera Pengganti,

d.t.o.

SUPRIADI, SH

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran : Rp. 30.000.-
2. Biaya proses : Rp. 50.000.-
3. Panggilan : Rp. 575.000.-
4. Materai : Rp. 6.000.-
5. Redaksi : Rp. 5.000.-

Jumlah : Rp.666.000.-

(enam ratus enam puluh enam ribu rupiah)