



PUTUSAN

Nomor 69 / PDT / 2021 / PT.PTK

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Pontianak, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**Buyung Suryadi**, tempat/tanggal lahir: Sanggau/15 Juli 1968, pekerjaan Karyawan Swasta, jenis kelamin: Laki-laki, alamat di Jalan Prof. M. Yamin Gang Kemuning No.18 Sungai Bangkong, Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, selaku Direktur CV.Tri Karya, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula sebagai PENGGUGAT ;**

Lawan:

1. **PT. BPR Universal Kalbar**, yang berkedudukan di Jalan Sultan Abdurahman No.52, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, yang dalam hal ini diwakili oleh Pidari Sinaga, S.Kom, S.H., M.Kn, Selaku Direktur Utama, berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bank Perkreditan Rakyat Universal Kalbar Nomor : 25, tanggal 05 Januari 2016, yang dibuat dihadapan Budi Perasetiyono, S.H., Notaris di Kota Pontianak, yang dalam hal ini memberi Kuasa kepada Martinus Ekok, S.H., M.H., Siprianus, S.H., Advokat atau Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Martinus Ekok, S.H., M.H & Associates, yang beralamat di Jalan Pak Kasih No.4.AA, Kelurahan Tengah, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 064/EM/LEG/II/2021, tanggal 29 Januari 2021 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan No.104/SK.Pdt/2021/PN Ptk, tanggal 09 Februari 2021 selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula TERGUGAT I ;**

2. **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pontianak**, berkedudukan di Jalan Letjen Sutoyo No.19 Pontianak, Kalimantan Barat, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1) Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M.

Kepala Biro Advokasi, Sekretaris Jenderal, Kementerian Keuangan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) M. Lucia Clamamera, S.H., M.H.,  
Kepala Bagian Advokasi II pada Biro Advokasi, Sekretaris Jenderal;
- 3) Kristijanindyati Puspitasari  
Kepala Bidang Kepatuhan Internal Hukum Informasi Kantor Wilayah  
(Kanwil) DJKN Kalimantan Barat;
- 4) Indra Safri  
Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)  
Pontianak;
- 5) Rizal Alpiani, S.H.,  
Kepala Subbagian Advokasi IIB pada Biro Advokasi, Sekretariat Jenderal;
- 6) Agus Budianta  
Kepala Seksi Hukum Kanwil DJKN Kalimantan Barat;
- 7) Marwandi Sinaga  
Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Pontianak;
- 8) Ferry Hidayat  
Kepala Seksi Pelayanan Lelang pada KPKNL Pontianak;
- 9) Calvinus W. Nababan, S.H., LL.M.  
Penanganan Perkara Tk. I pada Subbagian Advokasi IIB, Biro Advokasi,  
Sekretaris Jenderal;
- 10) Erni Nuraeni Santosa, S.H., M.H.  
Penanganan Perkara Tk. I pada Subbagian Advokasi IIB, Biro Advokasi,  
Sekretaris Jenderal;
- 11) Randika Yoga Perdata, S.H.  
Penanganan Perkara Tk. I pada Subbagian Advokasi IIB, Biro Advokasi,  
Sekretaris Jenderal;
- 12) Arsy Febriya Wardani, S.H.  
Penanganan Perkara Tk. I pada Subbagian Advokasi IIB, Biro Advokasi,  
Sekretaris Jenderal;
- 13) Margareta Windy Sinatra, S.H.  
Penanganan Perkara Tk. III pada Subbagian Advokasi IIB,  
Biro Advokasi, Sekretaris Jenderal;
- 14) Bernadeta Rosariana  
Pelaksana pada KPKNL Pontianak;
- 15) Ahmad Hilmi Khoirul Arifin  
Pelaksana pada KPKNL Pontianak;
- 16) Siska Nadia  
Pelaksana pada KPKNL Pontianak;

---

Hal 2 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-59/MK.1/2021, tanggal 10 Februari 2021 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan No.153/SK.Pdt/2021/PN Ptk, tanggal 2 Maret 2021 selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula TERGUGAT II** ;

3. **Ivan Ariyanto**, pekerjaan Karyawan Swasta, yang beralamat di Jalan Prof. DR. M. Yamin Gang Usaha Bersama I No.48, RT.002/RW.009, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, yang dalam hal ini memberi Kuasa kepada Junaidi, S.H., Advokat/ Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Junaidi, S.H. dan Partners, yang beralamat di Jalan Tanjung Raya 1, Gang Amal No.02, Kelurahan Dalam Bugis, Kecamatan Pontianak Timur, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Februari 2021 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan No.90/SK.Pdt/2021/PN Ptk, tanggal 04 Februari 2021 dan Perubahan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Maret 2021 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan No.242/SK.Pdt/2021/PN Ptk, tanggal 30 Maret 2021 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT** ;

## PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 69/PDT/2021/PT.PTK tanggal 30 Agustus 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding;
2. Berkas perkara Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 19/Pdt.G/2021/PN.Ptk dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;
3. Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Ptk, tanggal 6 Juli 2021;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 20 Januari 2021, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 26 Januari 2021 dalam Register Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Ptk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

---

Hal 3 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa awalnya Penggugat merupakan Nasabah (*Debitur*) dari Tergugat I, dimana Penggugat menggunakan Jasa Keuangan Tergugat I berupa Pinjaman Kredit KPR Multiguna, sebagaimana Surat Persetujuan Prinsip Kredit (SPPK) Nomor: 063/SPPK/UNIV/III/17 tertanggal 29 Maret 2017 dengan agunan Sertifikat Hak Milik Nomor: 15629, luas 156 M<sup>2</sup> yang objeknya terletak di Gang Kemuning Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak atas nama Penggugat, sebesar Rp.150.000.000,- (*Seratus lima puluh juta rupiah*) dengan jangka waktu 60 (*Enam puluh*) bulan;
2. Bahwa dalam Surat Persetujuan Prinsip Kredit (SPPK) Nomor : 063/SPPK/UNIV/III/17 tertanggal 29 Maret 2017 menerangkan bahwa jenis agunan sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Gang Kemuning dengan jenis bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 15629 / Sungai Bangkong atas nama Buyung Suryadi dengan nilai agunan yang terdiri dari Nilai Pasar sebesar Rp.310.200.000,- (*Tiga ratus sepuluh juta dua ratus ribu rupiah*);
3. Bahwa setelah persetujuan kredit dilakukan, Tergugat membebani hak tanggungan terhadap agunan Sertifikat Hak Milik Nomor: 15629, luas 156 M<sup>2</sup> yang objeknya terletak di Gang Kemuning Kecamatan Pontianak Kota dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 50/2017 tertanggal 31 Maret 2017;
4. Bahwa kemudian Penggugat melakukan pembayaran tiap bulannya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati hingga bulan Maret 2019, akan tetapi pada bulan April 2019, Penggugat mengalami kerugian pada usahannya sehingga tidak mampu melakukan pembayaran itupun sudah disampaikan kepada Tergugat agar diberi restrukturisasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2015;
5. Bahwa pada tanggal 15 Mei 2019 Penggugat mendapatkan surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat I kepada Tergugat II, yang menerangkan bahwa objek Hak tanggungan akan dilakukan Lelang dikarenakan ada keterlambatan pembayaran kredit oleh Penggugat;
6. Bahwa dalam Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diterima Penggugat pada pokoknya menerangkan bahwa Harga Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang ditentukan oleh Tergugat I sebesar Rp. 275.000.000,- (*dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah*);
7. Bahwa karena Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut sudah masuk dalam daftar Lelang Eksekusi pada kantor Tergugat II, kemudian Penggugat melunasi keterlambatan pembayaran kredit seketika itu kepada

---

Hal 4 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I agar Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut dibatalkan Tergugat II sehingga setelah dilakukan pembayaran keterlambatan kredit kepada Tergugat I akhirnya pada tanggal 29 Juli 2019 pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat II dibatalkan atau tidak dilanjutkan dengan alasan sudah dilakukan pembayaran;

8. Bahwa pada tanggal 22 Januari 2020, Tergugat I mengumumkan kembali Lelang II (Kedua) Eksekusi Hak Tanggungan melalui *E-Auction (ALI) Open Bidding* yang dimuat di salah satu media cetak, yang mana dalam Pengumuman tersebut Tergugat I memberitahukan bahwa akan dilaksanakannya lelang eksekusi Hak Tanggungan milik Penggugat dengan perantaraan Tergugat II yang akan dilaksanakan pada tanggal 05 Februari 2020, dengan Harga Limit sebesar Rp.250.000.000,- (*Dua ratus lima puluh juta rupiah*);
9. Bahwa pelaksanaan Lelang sebagaimana pada posita poin 8 di atas, Tergugat II membatalkan atau tidak melanjutkan pelaksanaan Lelang yang telah dijadwalkan dengan alasan Penggugat masih melakukan gugatan terhadap Tergugat I di Pengadilan Negeri Pontianak;
10. Bahwa Pada tanggal 05 Agustus 2020, tiba-tiba Tergugat I telah melaksanakan lelang atas agunan berupa tanah berikutan bangunan di atasnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 15629/Sungai Bangkok, LT 156 M<sup>2</sup>, atas nama Penggugat melalui Tergugat II, tanpa sepengetahuan Penggugat, yang mana Harga Limit hanya sebesar Rp. 215.000.000,- (*Dua ratus lima belas juta rupiah*), yang mana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut dimenangkan oleh Turut Tergugat;
11. Bahwa penetapan Harga Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I, di mulai dari pengajuan lelang pertama, kedua dan ketiga ditetapkan secara Serta Merta dan merugikan Penggugat selaku pemilik Hak Tanggungan, yang mana Harga Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut mengalami penurunan yang sangat signifikan dari sebelumnya, dengan rincian sebagai berikut:
  1. Permohonan Lelang I (Pertama) dengan Harga Limit Lelang Eksekusi sebesar **Rp. 275.000.000,-** ;
  2. Permohonan Lelang II (Kedua) dengan Harga Limit Lelang Eksekusi Sebesar **Rp. 250.000.000,-** ;
  3. Permohonan Lelang III (Ketiga) dengan Harga Limit Lelang Eksekusi sebesar **Rp. 215.000.000,-**;



Dengan demikian penetapan Harga Limit Lelang tersebut tidak sesuai dengan penetapan Nilai Pasar sebagaimana yang dimuat di dalam Surat Peretujuan Prinsip Kredit (SPPK) Nomor: 063/SPPK/UNIV/III/2017, tertanggal 29 Maret 2017 yang dikeluarkan oleh Tergugat I sebagaimana tersebut pada posita poin 2 di atas;

12. Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat I yang menetapkan Harga Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan milik Penggugat secara serta merta dan tindakan Tergugat II yang melaksanakan Lelang Eksekusi tersebut dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi "*tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*". Serta tindakan Tergugat I juga bertentangan dengan Pasal 47 huruf a dan b Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang: yang berbunyi; Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan: a. *menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh Penilai*; atau b. *menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh Penaksir*.

13. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menyebabkan kerugian pada diri Penggugat, maka patut dan wajar apabila Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Disamping itu menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 2.095.200.000,- (*Dua milyar sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah*) yang harus dibayar tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 7 (*Tujuh*) hari setelah putusan perkara ini dibacakan dalam persidangan, dengan rincian kerugian sebagai berikut:

1. **Kerugian Materil** sebesar Rp. 95.200.000,- (*Sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah*);
2. **Kerugian Immateril** sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*Dua milyar rupiah*).

14. Bahwa guna segera dilaksanakannya isi putusan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat perlu kiranya dibebankan uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (*Lima ratus ribu rupiah*) perhari dalam setiap keterlambatan dalam menjalankan putusan ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa, karenagugatanini didukung oleh Bukti Otentik dan dalil-dalil yang kuat maka mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

Maka berdasarkan uraian serta alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Pontianak melalui Majelis Hakim yang menangani perkara ini, dapat menerima dan memeriksa gugatan ini, untuk selanjutnya dapat memutus perkara ini dengan amar putusannya sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penetapan Harga Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan milik Penggugat yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan bahwa Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan milik Penggugat yang dilaksanakan Tergugat II tanggal 5 Agustus 2020 sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor: 492/53/2020, tertanggal 14 Agustus 2020 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian Kepada Penggugat baik kerugian Materil maupun Immateril sebesar Rp.2.095.200.000,- (*Dua milyar sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah*) dengan perincian sebagai berikut:
  1. **Kerugian Materil** sebesar Rp. 95.200.000,- (*Sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah*);
  2. **Kerugian Immateril** sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*Dua milyar rupiah*).
5. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (*Lima ratus ribu rupiah*) perhari apabila lalai dalam menjalankan putusan ini;
6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada *Verzet*, *Banding*, maupun *Kasasi* dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadiladilnya (*ex aequo et bono*);



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I selanjutnya mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### A. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak Karena Persekutuan Komanditer/Commanditaire Vennootschap Bukan Merupakan Subyek Hukum Yang Dapat Menggugat / Di Gugat.

1. Bahwa Persekutuan Komanditer/Commanditaire Vennootschap adalah suatu bentuk perusahaan yang diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 35 Buku Pertama, Titel Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Dagang / Wetboek van Koophandel, yang secara tegas dalam Pasal 19 menyebutkan bahwa: *"Persekutuan dengan jalan meminjam uang atau disebut juga persekutuan komanditer, diadakan antara seorang sekutu atau lebih yang bertanggung jawab secara pribadi dan untuk seluruhnya dengan seorang atau lebih sebagai peminjam uang"*;
2. Bahwa dari pengertian Commanditaire Vennootschap/CV sebagaimana tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa CV adalah badan usaha yang tidak memiliki kekayaan yang terpisah dari pengurusnya, sehingga pengurus bertanggung jawab sampai harta kekayaan pribadinya, oleh karena itu, CV bukan merupakan badan hukum/rechtspersoon;
3. Bahwa oleh karena CV bukan merupakan badan hukum, maka CV bukan merupakan subjek hukum yang dapat menggugat, sehingga Gugatan yang diajukan dilakukan secara pribadi oleh sekutu aktif atau sekutu komplementer, bukan diajukan dengan menggunakan CV tersebut;
4. Bahwa dengan demikian jelas dan terang benderang, CV.TRI KARYA, adalah bukan badan hukum dan juga bukan subjek hukum yang dapat menggugat, sehingga Gugatan yang diajukan oleh CV. TRI KARYA adalah Gugatan yang salah pihak;
5. Bahwa oleh karena Gugatan yang diajukan menggunakan CV yang bukan badan hukum adalah gugatan yang salah pihak, maka terhadap Gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini senada dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 157K1 Sip /1974 tanggal 10 Juli 1975, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1260KISip/1980 tanggal 31 Maret 1982, Putusan Mahkamah Agung No. 879K/Sip/1974 tertanggal 14 April 1976;



6. Bahwa dengan berdasarkan pada uraian sebagaimana tersebut dalam angka 1 sampai angka 5 bagian ini, maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankeJijke verklaard);

**B. Eksepsi Prosesual (Processuele Exceptie):**

- Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan atau dengan perkataan lain gugatan Penggugat mengandung cacat formil oleh karena gugatan Penggugat tidak ditandatangani Penggugat maupun kuasanya, sebagaimana yang disyaratkan dalam pasal 142 ayat (1) Rbg dinyatakan secara tegas dan jelas bahwa gugatan haruslah ditandatangani oleh Penggugat atau orang yang dikuasakan, kemudian pada persidangan di tanggal 6 April 2021 Majelis Hakim, mempertanyakan kepada Penggugat apakah Gugatan Penggugat ada perbaikan atau tetap pada gugatannya, kemudian dijawab oleh Penggugat dengan tetap pada gugatan dan tidak ada perubahan, dengan melihat hal tersebut Penggugat dengan tegas dan jelas tetap pada gugatannya tidak ada perbaikan atau perubahan atas gugatan yang Tergugat I terima tersebut;
- Bahwa setelah Tergugat I mencermati Gugatan Penggugat yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Pontianak, didapat fakta hukum bahwa gugatan Penggugat tidak ditandatangani Penggugat ataupun kuasanya sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 142 ayat (1) Rbg, oleh karena gugatan Penggugat tidak ditandatangani sebagaimana yang disyaratkan maka gugatan Penggugat yang diajukan menjadi tidak sah maka konsuekuensi hukumnya haruslah dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ovankeJijke verklaard);

**C. Eksepsi Plurium Litis Consortium:**

- Bahwa Gugatan a quo kurang pihak, sehingga sesuai ketentuan hukum yang berlaku, gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankeJijke verklaard/N.O.);
  - a) Bahwa dalam gugatan a quo, Penggugat hanya menarik Tergugat I sebagai pihak, padahal untuk kejelasan duduk persoalan dalam penyelesaian perkara gugatan a quo, Notaris Sion



Silverius Sianturi, S.H., sebagai Notaris dan Pejabat umum yang berwenang yang membuat atau melangsungkan penandatanganan Akta Perjanjian Kredit No.44, Tanggal 31 Maret 2017, Akta Addendum Perjanjian Kredit No.20, Tanggal 16 Agustus 2018, haruslah menjadi pihak dalam perkara gugatan a quo, atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam gugatan a quo, sehinggakan didapat kejelasan atas perkara gugatan a quo, yaitu kejelasan klausula-klausula perjanjian yang telah disetujui dan disepakati oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I yang tercantum dalam Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani;

- b) Bahwa oleh karena dalam gugatan a quo, Notaris Sion Silverius Sianturi, S.H, M.Kn, tidak ditarik sebagai pihak, maka gugatan a quo diajukan dengan kurang pihak (melanggar kaidah Hukum Acara Perdata *exceptio pluris litis consortium*), sehingga demi asas keadilan dan prosedurhukum yang semestinya, gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard/N.O.*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang termuat dalam eksepsi Tergugat I mohon dianggap telah masuk dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dali penggugat kecuali yang dengan tegas dan terang diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa, Penggugat menjadi Debitur di tempat Tergugat I, pertama kali pada tanggal 31Maret 2016, dengan pinjaman awal sebesar **Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)**, dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 31 Maret 2017 sampai dengan tanggal 31 Maret 2022 dan seiring berjalannya pinjaman, Penggugat mengajukan permohonan penambahan pinjaman pada tanggal 27 Juli 2018 sebesar Rp.99.590.403,- (sembilan puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh ribu empatatus tiga rupiah), sehingga total pinjaman Penggugat saat itu sebesar **Rp.230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah)**, dengan jangka waktu pinjaman selama 36 (tiga puluh enam) bulan, terhitung sejak tanggal 16 Agustus 2018 sampai dengan 16 Agustus 2023;



4. Bahwa untuk mengikat hak dan kewajiban diantara Penggugat dan Tergugat I maka dituangkan didalam Surat Perjanjian Kredit No.064/KA/17, tanggal 31 Maret 2017, Akta Perjanjian Kredit No.44, tanggal 31 Maret 2017, yang dibuat dihadapan *Notaris Sion Silverius Sianturi, S.H, M.Kn*, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.50/2017, tanggal 31 Maret 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Sri Hastuti Lai, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Pontianak, dan atas penambahan/top up kredit Debitur juga ditungkan didalam Surat Addendum Perjanjian Kredit No.133/ADD/18, tanggal 16 Agustus 2018, Akta Addendum Perjanjian Kredit No.20, Tanggal 16 Agustus 2018, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.79/2018, tanggal 16 Agustus 2018, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sion Silverius Sianturi, S.H, M.Kn, dan dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah dengan Sertipikat Milik Nomor:15629/Sungai Bangkong, atas nama *Buyung Suryadi*, jaminan mana telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), Sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No.3503/2017, senilai *Rp.225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah)* dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No.559/2019, senilai *Rp.345.000.000,- (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah)*;
5. Bahwa sebelum Akad Kredit a quo ditandatangani oleh Penggugat, Penggugat juga telah diterangkan, telah dibacakan isi dari surat-surat tersebut oleh Tergugat I, maupun dari Pihak Notaris yang hadir sebagai pihak tengah yang ikut juga membacakan isi dari Akta-Akta a quo dihadapan Penggugat, sehingga Penggugat seharusnya sadar, mengerti dan memahami akan hak dan kewajiban yang timbul dari Penadatangan Surat-surat a quo. Bahkan Tergugat I juga telah menyerahkan Tanda Terima Berkas (yang berisi *Foto Copy Perjanjian Kredit No.064/KA/17, Tanggal 31 Maret 2017, Foto copy SPPK No.063/SPPK/UNIV/III/2017, Jadwal Angsuran, dan Foto copy Addendum Perjanjian Kredit No.133/ADD/18, Tanggal 16 Agustus 2018, Foto copy SPPK No.128/SPPK/UNIV/VIII/2018, Jadwal Angsuran*) yang kesemuanya telah diterima baik oleh Penggugat;
6. Bahwa didalam Undang Undang RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (pasal 1 ayat 2), menyebutkan bahwa *bank adalah* sebuah *badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat* dalam



*bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lain dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup orang banyak.* Sehingga alasan yang disampaikan oleh Penggugat, bahwa Penggugat beritikad baik merupakan akal-akalan dari Penggugat untuk tidak membayar tunggaknya, dan dana yang dipinjamkan dalam bentuk kredit ke Penggugat merupakan dana milik masyarakat yang harus Tergugat I kembalikan dan salurkan kepada pihak lain yang membutuhkan kredit, karena apabila kredit dari Penggugat ini dibiarkan menunggak dan tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah Penggugat dan Tergugat I sepakati didalam Perjanjian a quo, tentu saja hal a quo akan sangat merugikan Tergugat I sebagai Perbankan yang dananya dipercaya oleh masyarakat untuk disimpan dan disalurkan kepada masyarakat yang membutuhkan;

7. Bahwa dengan adanya tunggakan pembayaran kredit/pinjaman oleh Penggugat, maka telah membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi, dengan adanya tindakan a quo, maka Tergugat I melakukan tindakan yang patut secara hukum dengan melakukan himbauan, teguran dan/atau peringatan baik itu secara lisan maupun secara tertulis yang dilakukan secara terus menerus dengan itikad baik, yaitu dengan upaya-upaya sebagai berikut:
  - a. Surat Peringatan I dan Panggilan (SP 1) No.2367/UK-COLL/XI/2018, Tanggal 06 November 2018;
  - b. Surat Peringatan II dan Panggilan (SP 2) No.2424/UK-COLL/XI/2018, Tanggal 15 November 2018;
  - c. Surat Peringatan III dan Panggilan (SP 3) No.2469/UK-COLL/XI/2018, Tanggal 23 November 2018;
  - d. Surat Plang/Penyemprotan Jaminan No.2580/UK-COLL/XII/2018, Tanggal 27 Desember 2018.
  - e. Surat Peringatan 1 (SP 1) No.2898/UK-COLL/II/2019, Tanggal 26 Februari 2019;
  - f. Surat Peringatan II (SP 2) No.2960/UK-COLL/III/2019, Tanggal 19 Maret 2019;
  - g. Surat Peringatan III & Panggilan, No.3017/UK-COLL/IV/2019, Tanggal 04 April 2019;
  - h. Surat Plang/Penyemprotan Jaminan, No.3069/UK-COLL/IV/2019, Tanggal 18 April 2019;



- i. Surat Peringatan I (SP 1) No.058/UK-COLL/IX/2019, Tanggal 20 September 2019;
  - j. Surat Peringatan II (SP 2) No.035/UK-COLL/X/2019, Tanggal 27 September 2019;
  - k. Surat Peringatan III (SP 3) dan Panggilan No.027/UK-COLL/X/2019, Tanggal 04 Oktober 2019.
8. Bahwa tidak ada tindakan Tergugat I yang melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi Penggugat lah yang nyata-nyata telah wansprestasi/ingkar janji, dengan tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, oleh karenanya keadaan Penggugat yang tidak memenuhi kewajibannya telah memenuhi kriteria sebagaimana yang tercantum didalam Surat Perjanjian Kredit No.064/KA/17, tanggal 31 Maret 2017 dan Akta Perjanjian Kredit No.44, Tanggal 31 Maret 2017, yang dibuat dihadapan **Notaris Sion Silverius Sianturi, S.H, M.Kn**, diantara Penggugat dengan Tergugat I disepakati bahwa:
- Didalam Pasal 8, Poin 8.1 "Nasabah sepakat bahwa Bank berhak untuk menagih pelunasan hutang pokok berikut bunga, provisi, denda, dan biaya-biaya lainnya kepada Nasabah, apabila Nasabah dinyatakan Cidera Janji yakni terjadinya satu hal satu lebih hal-hal dibawah ini:
    - 8.1. Nasabah tidak membayar kewajiban kredit tepat pada waktunya dan dengan cara sebagaimana mestinya, serta Bank telah melaksanakan prosedur pemberian Surat Peringatan Pertama (SP 1), Surat Peringatan Kedua (SP II) dan Surat Peringatan (SP III) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Perjanjian Kredit ini, maka dalam hal demikian lewatnya waktu saja telah menjadi bukti yang sah dan menyakinkan bahwa Nasabah melalaikan kewajibannya;
  - Didalam Pasal 10, Poin 10.5 "Dalam hal DEBITUR atau PEMILIK JAMINAN, tidak menyelesaikan kewajibannya sehingga keterlambatan pembayaran kewajiban telah melebihi **90 (sembilan puluh) hari kalender** atau waktu yang ditentukan dan dipandang perlu oleh BANK, maka BANK berhak melakukan tindakan penyitaan dan penjualan barang jaminan dengan cara yang dianggap perlu oleh BANK sesuai dengan ketentuan yang berlaku, termasuk tetapi tidak terbatas penyerahan barang jaminan secara sukarela



kepada BANK **dan/atau penjualan dengan lelang**, dan dengan ini DEBITUR/PEMILIK JAMINAN menyatakan memahami, memberi ijin dan DEBITUR/PEMILIK JAMINAN setuju memberi hak kepada BANK untuk melakukan tindakan dimaksud dengan cara yang dipandang baik oleh BANK;

Sehingga didalam Perjanjian yang telah ditandatangani a quo, Penggugat sendiri telah menyetujui/menyepakati isi dari Perjanjian a quo, sehingga dengan adanya gugatan ini merupakan akal-akalan, maupun bentuk itikad tidak baik dari Pihak Penggugat sendiri untuk tidak memenuhi prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani;

9. Bahwa perkara aquo merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat sendiri, tidak ada perbuatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), yang telah dilanggar/dilakukan oleh Tergugat I, hal ini sesuai dengan pendapat dari Prof.R.Subakti yang sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.494/Pdt/1995, "**Dengan tidak dilunasinya sisa hutang oleh debitur, maka debitur telah wanprestasi**".

Berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas, dalam hal ini Penggugat selalu ingkar janji/wanprestasi, maka TergugatI berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan perjanjian jaminan (Akta Pemberian Hak Tanggungan), termasuk melakukan pelelangan di muka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan obyek hak tanggungan (vide.Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996);

Berdasarkan hal-hal tersebut jelas bahwa yang telah ingkar janji/wanprestasi adalah Penggugat dan tindakan Tergugat I telah sesuai hukum sehingga Terbantahkan dan menolak seluruh dalil Penggugat karena tidak memiliki dasar;

**BAHWA DENGAN DILELANGNYA AGUNAN MILIK PARA PENGGUGAT BUKANLAH SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM DIKARENAKAN BAHWA PROSES PELAKSANAAN LELANG TELAH SESUAI DENGAN PERATURAN YANG BERLAKU SEHINGGA TELAH SAH DAN MEMILIKI KEKUATAN HUKUM. DAN HAL ITU TERJADI DIKARENAKAN PARA PENGGUGAT TELAH INGKAR JANJI/WANPRESTASI TERHADAP ISI PERJANJIAN YANG TELAH DITANDATANGANI ATAU DISEPAKATI;**



Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah ditandatangani dan disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I, akhirnya terbitlah Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) yang telah 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. Hal ini diperkuat oleh Pasal 14 ayat (30) UUHT, sebagaimana Tergugat I kutip secara lengkap sebagai berikut:

*“Sertipikat 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.”*

Dengan demikian, Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek hak tanggungan tidak perlu meminta persetujuan dari Penggugat dan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan tersebut harus melalui pelelangan umum yang diajukan oleh Tergugat I. Hal ini diperkuat oleh **Prof.DR.ST.Remy Sjahdeini, S.H.** dalam bukunya berjudul “ Hak Tanggungan (asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan)” dalam halaman 164 yang TERGUGAT I kutip sebagai berikut :

*“Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada Debitur. Apabila debitur cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut;*

*Agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (fair), UUHT mengharuskan agar penjualan itu dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

10. Bahwa kembali ditegaskan oleh **Prof.DR.S.T Remy Sjahdeini, S.H.**, dalam bukunya berjudul “**Hak Tanggungan (asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan)**” dalam halaman 46 yang TERGUGAT I kutip sebagai berikut:

*“Pasal 6 UUHT itu memberikan hak bagi pemegang Hak tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak*



*Tanggungannya, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”*

**11.** Bahwa dengan demikian, jelas memberikan dasar dan kekuatan hukum mengikat terhadap proses lelang sampai dengan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah sah dan bukanlah Perbuatan Melawan Hukum karena sebelum dilaksanakannya lelang telah diberitahukan kepada Penggugat dan memenuhi asas publisitas dengan pengumuman yang telah dilakukan serta telah memenuhi syarat administrasi yang dipersyaratkan sesuai ketentuan hukum terkait pelaksanaan lelang tersebut sebagaimana telah diatur dalam ketentuan sbb:

- a. Undang-undang No.4 tahun 1996 tentang hak Tanggungan;
- b. Peraturan Menteri Keuangan PMK No.93/Pmk.06/2010 petunjuk pelaksanaan lelang yang diantaranya mengatur mengenai pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan oleh KPKNL;
- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor.106/Pmk.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang;
- d. Peraturan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara Nomor:06/KN/2013, tanggal 19 Desember 2013, tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang;

Hal ini sesuai pula dengan Pedoman teknis Administrasi dan Teknis Peradilan buku II edisi tahun 2007 halaman 100 poin 21 “*Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.*”

**12.** Bahwa Sikap dan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I, merupakan hak Tergugat I sebagai Upaya agar Penggugat memenuhi kewajibannya untuk melunasi tunggakan pembayaran pinjaman kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian, Akta Pemberian Hak Tanggungan, sebagaimana yang telah ditandatangani diantara Penggugat dan Tergugat I, sehingga segala sikap dan tindakan yang dilakukan Tergugat I adalah tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak bertentangan dengan kewajiban hukum, tidak bertentangan dengan hak subjektif Penggugat, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan juga tidak juga bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa tindakan Tergugat I melakukan pelelangan pada pokoknya guna memenuhi bunyi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No.3503/2017, Sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No.559/2019, yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa", sehingga dalam hal ini tindakan Tergugat I melakukan pelelangan telah bersandar pada ketentuan hukum yang berlaku;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TergugatI mohon, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini agar berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima/N.O

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

### III. DALAM REKOVENSI

1. Bahwa Tergugat I dalam hal ini bertindak sebagai Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi;
2. Bahwa hal-hal yang telah dijawab dalam Jawaban Gugatan diatas dianggap sebagai dasar pula dalam Gugatan Rekovensi;
3. Bahwa hubungan hukum diantara Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi yaitu merupakan hubungan antara kreditur dan debitur yang dibuktikan dengan Surat Perjanjian Kredit No:064/KA/17, Tanggal 31 Maret 2017, Akta Perjanjian Kredit No.44, Tanggal 31Maret 2017,Surat Addendum Perjanjian Kredit No.133/ADD/18, Tanggal 16 Agustus 2018, Akta Addendum Perjanjian Kredit No.20, Tanggal 16 Agustus 2018, dan terhadap obyek agunan yang menjadi jaminan hutang Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi telah di ikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.50/2017, Tanggal 31 Maret 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.79/2018, Tanggal 16 Agustus 2018;
4. a. Bahwa seiring berjalannya waktu kredit Tergugat Rekovensi/ Penggugat Konvensi pada bulan November 2018 sampai dengan Desember 2018, Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi telah memberikan

---

Hal 17 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

himbauan, teguran dan/atau peringatan baik secara lisan maupun tertulis, sbb:

- Surat Peringatan I dan Panggilan No.2367/UK-COLL/XI/2018, Tanggal 06 November 2018;
- Surat Peringatan II dan Panggilan No.2424/UK-COLL/XI/2018, Tanggal 15 November 2018;
- Surat Peringatan III dan Panggilan No.2469/UK-COLL/XI/2018, Tanggal 23 November 2018;
- Surat Plang/Penyemprotan Jaminan No.2580/UK-COLL/XII/ 2018, Tanggal 27 Desember 2018.

b. Bahwa pada bulan Februari 2019 sampai dengan April 2019, Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi kembali memberikan himbauan, teguran dan/atau peringatan baik secara lisan maupun tertulis, sbb:

- Surat Peringatan I (SP1), No.2898/UK-COLL/II/2019, Tanggal 26 Februari 2019;
- Surat Peringatan II (SP2), No.2960/UK-COLL/III/2019, Tanggal 19 Maret 2019;
- Surat Peringatan III dan Panggilan, No.3017/UK-COLL/IV/2019, Tanggal 04 April 2019;
- Surat Plang/Penyemprotan Jaminan No.3069/UK-COLL/ IV/ 2019, Tanggal 18 April 2019;

c. Bahwa di bulan September 2019 sampai dengan Januari 2020, Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi kembali memberikan himbauan, teguran dan/atau peringatan baik secara lisan maupun tertulis, sbb:

- Surat Peringatan I (SP1), No.058/UK-COLL/IX/2019, Tanggal 20 September 2019;
- Surat Peringatan II (SP2), No.035/UK-COLL/X/2019, Tanggal 27 September 2019;
- Surat Peringatan III (SP3) dan Panggilan No.027/UK-COLL/X/ 2019, Tanggal 04 Oktober 2019;
- Surat Pemberitahuan Lelang & Panggilan No.006/UK-COLL/X/ 2019, Tanggal 22 Oktober 2019;
- Surat Somasi dari Kantor Pengacara No.024/AME/XI/2019, Tanggal 21 November 2019;

---

Hal 18 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



- Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Obyek Lelang, No.006/UK-COLL/XI/2019, Tanggal 19 November 2019, yang ditembuskan ke RT setempat;
  - Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan obyek lelang, No.555/EM/LE/XII/2019, Tanggal 18 Desember 2019;
  - Surat Pengumuman Lelang I (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan, di Pos kan dengan penerima Buyung Suryadi, Tanggal 13 Januari 2020;
  - Surat Pengumuman Lelang I (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan, di Pos kan ke Ketua RT setempat, Tanggal 13 Januari 2020;
  - Surat Pengumuman Lelang I (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan, di Pos kan ke alamat CV.Tri Karya, Tanggal 13 Januari 2020;
  - Surat Pengumuman Lelang II (Kedua) Eksekusi Hak Tanggungan, di Pos kan ke alamat CV.Tri Karya, Tanggal 22 Januari 2020;
  - Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Obyek Lelang, No.019/UK-COLL/II/2020, Tanggal 19 Februari 2020, di Poskan ke alamat CV.Tri Karya;
  - Surat Pengumuman Lelang II (Kedua) Eksekusi Hak Tanggungan, di Pos kan ke alamat CV.Tri Karya, Tanggal 12 Maret 2020;
  - Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Obyek Lelang, No.038/UK-COLL/V/2020, Tanggal 19 Mei 2020, di Poskan ke alamat CV.Tri Karya;
  - Surat Pengumuman Lelang I (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan, Tanggal 07 Juli 2020, di Pos kan ke alamat CV.Tri Karya;
  - Surat Pengumuman Lelang II (Kedua) Eksekusi Hak Tanggungan, Tanggal 02 Juli 2020, di Pos kan ke alamat CV.Tri Karya;
5. Bahwa sehubungan dengan kelalaian dan wanprestasi/ingkar janjinya Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi, Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi telah berkali-kali mengingatkan, menegur baik secara lisan maupun tertulis akan tetapi Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi



tidak ada itikad baik dalam membayar tunggakan kreditnya dan bahkan Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi melakukan Gugatan Terhadap Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi dengan No. Perkara.193/Pdt.G/2019/PN.Ptk, tanggal 22 November 2019, dan Banding di Pengadilan Tinggi Pontianak dengan No.Perkara : 70/PDT/2020/PT PTK;

6. Bahwa Pengugat Rekovensi/Tergugat Konvensi didalam melakukan pelelangan agunan a quo didasarkan untuk memenuhi bunyi Sertipikat Hak Tanggungan No.3503/2017 dan Sertipikat Hak Tanggungan No.559/2019, yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa", sehingga dalam hal ini tindakan Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi melakukan pelelangan telah bersandar pada ketentuan hukum yang berlaku, pelelangan yang dilaksanakan oleh Pengugat Rekovensi/Tergugat Konvensi telah dilaksanakan sebanyak 3 (tiga) kali dan laku terjual pada lelang yang ke 3 (tiga), hal ini berdasarkan pada:

- Salinan Risalah Lelang No.82/53/2020, Tanggal 15 Februari 2020, dengan harga Limit Rp.250.000.000,- dengan TAP (Tanpa Ada Peminat);
- Salinan Risalah Lelang No.216/53/2020, Tanggal 19 Maret 2020, dengan harga Limit Rp.215.000.000,-, dengan TAP (Tanpa Ada Peminat);
- Salinan Risalah Lelang No.492/53/2020, Tanggal 05 Agustus 2020, dengan harga Limit Rp.215.000.000,-, laku terjual;

7. Bahwa adapun posisi jumlah hutang Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi sebagaimana a quo (sebagaimana didalam Surat Pemberitahuan Hasil Lelang Debitur an.CV.Tri Karya No.437/EM/ LEG/ VIII/2020, Tanggal 24 Agustus 2020), dengan rincian kewajiban hutang/pinjamanTergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi kepada Pengugat Rekovensi/Tergugat Konvensi sebagai berikut :

- |   |                    |
|---|--------------------|
| a) Sisa Pokok Hutang/Baki Debet                   | : Rp.210.005.145,- |
| b) Tunggakan Bunga                                | : Rp. 65.067.163,- |
| c) Denda  | : Rp.104.781.925,- |
| d) Biaya Daftar Lelang                            | : Rp. 853.050,-    |
| e) Biaya SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah | : Rp. 400.000,-    |
| f) Biaya Surat Kabar/Koran Lelang                 | : Rp. 2.933.333,-  |



g) Biaya lainnya	: Rp. 882.250,-
h) Pinalti	: Rp.10.500.257,-
i) Bea lelang pembeli	: Rp. 4.300.000,-
j) Biaya PPH (Pajak Penjual)	: Rp. 5.377.900,-
Total	<b>Rp.394.600.766,-</b>

Bahwa kewajiban yang wajib dibayarkan Tergugat Rekovensi/ Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi yaitu sebesar **Rp.394.600.766,-(tiga ratus sembilan puluh empat juta enam ratus ribu tujuh ratus enam puluh enam rupiah)**;

8. Bahwa terhadap Penjualan lelang agunan a quo, telah laku terjual senilai **Rp.215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah)**, sesuai dengan Salinan Risalah Lelang No.492/53/2020, Tanggal 05 Agustus 2020, sehingga dengan demikian Tergugat Rekovensi/ Penggugat Konvensi masih menyisakan hutang/ pinjaman kepada Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi yaitu sebesar:

a. Total Seluruh Kewajiban Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi

**Rp.394.600.766,-**

b. Hasil Penjualan Lelang

**Rp.215.000.000,-**

Total

**Rp.179.600.766,-**

Sehingga Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi masih menyisakan kewajiban hutang/pinjaman kepada Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi sebesar **Rp.179.600.766,- (seratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus ribu tujuh ratus enam puluh enam rupiah)**;

9. Bahwa di dalam Surat Perjanjian Kredit No.064/KA/17, tanggal 31 Maret 2017, Akta Perjanjian Kredit No.44, Tanggal 31 Maret 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Sion Silverius Sianturi, S.H, M.Kn, Pasal 10 Ayat 10.6, tertulis “ **Hasil penjualan barang jaminan (lelang) tersebut wajib digunakan untuk melunasi kewajiban pembayaran hutang Debitur/Pemilik Jaminan kepada Bank, dan jika hasil penjualan tersebut jumlahnya tidak mencukupi maka Debitur/ Pemilik Jaminan tetap bertanggung jawab atas sisa hutang yang belum dibayar sampai seluruh hutang lunas dibayar**”;

Dengan melihat klausula a quo, Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi masih menyisakan kewajiban pembayaran pinjaman/ hutangnya kepada Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi sebesar **Rp.179.600.766,- (seratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus ribu tujuh ratus enam puluh enam rupiah)**;



10. Bahwa berdasarkan ketentuan *Pasal 1338 KUH Perdata*, telah terbukti dihadapan Hukum Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi tidaklah beritikad baik untuk melaksanakan kewajibannya. Perbuatan Wanprestasi berasal dari Bahasa, memiliki pengertian prestasi buruk yang timbul dari adanya perjanjian, dibuat oleh satu orang atau lebih dengan satu orang atau lebih lainnya (*obligatoire overeenkomst*) sebagaimana yang ditentukan dalam *Pasal 1313 KUH Perdata*;

*Pasal 1313 KUH Perdata*, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Adapun perbuatan Wanprestasi terkategori ke dalam perbuatan-perbuatan sebagai berikut, yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat untuk dilaksanakan;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Prestasi memiliki pengertian sebagai sesuatu yang dapat dituntut. Hal ini bermakna bahwa dalam suatu perjanjian, salah satu pihak (biasanya kreditur dan/atau berpiutang) menuntut prestasi pada pihak lainnya (biasanya Debitur dan/atau berutang). Hal mana menurut ketentuan *Pasal 1234 KUH Perdata*, prestasi terbagi dalam 3 (tiga) hal, yaitu:

- a. Prestasi untuk menyerahkan sesuatu (prestasi ini telah ditentukan dalam ketentuan *Pasal 1237 KUH Perdata*);
- b. Prestasi untuk melakukan sesuatu atau berbuat sesuatu (prestasi jenis ini telah ditentukan dalam ketentuan *Pasal 1239 KUH Perdata*);
- c. Prestasi untuk tidak melakukan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (prestasi jenis ini telah ditentukan dalam ketentuan *Pasal 1239 KUH Perdata*);

11. Bahwa didalam *Undang Undang RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (pasal 1 ayat 2)*, menyebutkan bahwa 'bank adalah sebuah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lain dengan tujuan untuk meningkatkan



taraf hidup orang banyak, dan dana yang dipinjamkan dalam bentuk kredit ke Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi merupakan dana milik masyarakat yang harus Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi kembalikan dan salurkan kepada pihak lain yang membutuhkan kredit, karena apabila kredit dari Tergugat Rekovensi/ Penggugat Konvensi ini dibiarkan menunggak dan tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi sepakati didalam Addendum Perjanjian a quo, tentu saja hal tersebut akan sangat merugikan Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi sebagai Perbankan yang dananya dipercaya oleh masyarakat untuk disimpan dan disalurkan kepada masyarakat yang membutuhkan;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum tersebut diatas seluruhnya, Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak, Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **MENGADILI**

### **PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi telah Ingkar Janji/Wanprestasi;
3. Menyatakan Surat Perjanjian Kredit No:064/KA/17, Tanggal 31 Maret 2017, Akta Perjanjian Kredit No.44, Tanggal 31 Maret 2017, Surat Addendum Perjanjian Kredit No.133/ADD/18, Tanggal 16 Agustus 2018, Akta Addendum Perjanjian Kredit No.20, Tanggal 16 Agustus 2018, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.50/2017, Tanggal 31 Maret 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.79/2018, Tanggal 16 Agustus 2018 yang telah dibuat diantara Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Salinan Risalah Lelang No.82/53/2020, Tanggal 15 Februari 2020, Salinan Risalah Lelang No.216/53/2020, Tanggal 19 Maret 2020, Salinan Risalah Lelang No.492/53/2020, Tanggal 05 Agustus 2020, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pontianak adalah sah dan berkekuatan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi membayar sisa hutang/kewajibannya kepada Pengugat Rekovensi/Penggugat Konvensi secara tunai dan sekaligus sebesar **Rp.179.600.766,-(seratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus ribu tujuh ratus enam puluh enam rupiah)** (sesuai Posita Nomor 8);
6. Menghukum Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDAIR :

**Atau;** apabila Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Pengugat Rekovensi /Tergugat Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (Ex Aequo et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II selanjutnya mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

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

## Gugatan Kabur (*Obscur Libel*)

### Petitum Tidak Sejalan Dengan Fakta-Fakta Di Dalam Posita

1. Bahwa Penggugat dalam Petitum gugatan pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan tidak sah atas pelaksanaan lelang pada tanggal 5 Agustus 2020 sebagaimana Risalah Lelang Nomor 492/53/2020 tanggal 5 Agustus 2020, namun di dalam posita gugatannya Penggugat sama sekali tidak mendalihkan/menguraikan hal-hal yang menjadi dasar atau uraian dari suatu petitum, namun justru mendalihkan hal-hal yang tidak terkait dengan pelaksanaan lelang dalam perkara *a quo*.
2. Bahwa sebuah petitum harus sejalan dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita, tidak boleh saling bertentangan yang dapat mengakibatkan gugatan cacat formil sehingga gugatan dianggap kabur.
3. Bahwa sebelum Tergugat II menjelaskan lebih jauh mengenai petitum yang tidak sejalan dengan posita, terlebih dahulu Tergugat II sampaikan bahwa berdasarkan permohonan dari Penjual dalam hal ini PT BPR Universal Kalbar

---

Hal 24 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



(in casu Tergugat I), terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* telah dijadwalkan/dilakukan pelaksanaan lelang sebanyak 4 kali:

- a. Penjadwalan Lelang I pada tanggal 13 Agustus 2019, belum dilaksanakan karena dibatalkan oleh Penjual;
  - b. Penjadwalan Lelang II pada tanggal 5 Februari 2020, telah dilaksanakan lelang namun tidak ada yang mengajukan penawaran;
  - c. Penjadwalan Lelang III pada tanggal 19 Maret 2020, telah dilaksanakan namun tidak ada yang mengajukan penawaran;
  - d. Penjadwalan Lelang IV pada tanggal 5 Agustus 2020, telah dilaksanakan dan objek sengketa Laku Terjual kepada Sdr. Ivan Aryanto (*in casu* Turut Tergugat).
4. Bahwa untuk memperjelas petitum yang tidak sejalan dengan posita dalam gugatan *a quo*, akan Tergugat II uraikan hal-hal sebagai berikut:

a. **DALAM PETITUM**

Di dalam angka 3 petitum gugatan, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk "*Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan milik Penggugat yang dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 5 Agustus 2020 sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor Nomor 492/53/2020 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat*"

b. **DALAM POSITA**

1) Di dalam angka 5 s.d. 7 halaman 2 posita gugatan, Penggugat mendalilkan:

*"Bahwa pada tanggal 15 Mei 2019 Penggugat mendapat surat pemberitahuan lelang dari Tergugat I....bahwa objek lelang hak tanggungan akan dilakukan lelang karena keterlambatan pembayaran kredit oleh Penggugat".*

*"Bahwa dalam surat pemberitahuan lelang.....bahwa harga limit lelang eksekusi hak tanggungan yang ditentukan adalah Rp.275.000.000,-(dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah)"*

*"Bahwa karena objek lelang sudah masuk dalam daftar lelang eksekusi pada Kantor Tergugat II, kemudian Penggugat melunasi keterlambatan pembayaran kredit....akhirnya pada tanggal 29 Juli 2019 pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dibatalkan dengan alasan sudah dilakukan pembayaran".*

2) Di dalam posita angka 8 halaman 2 dan angka 9 halaman 3, Penggugat mendalilkan:



"Bahwa pada tanggal 22 Januari 2020, Tergugat I mengumumkan lelang II (kedua) eksekusi hak tanggungan melalui E-Auction Open Bidding yang dimuat di salah satu media cetak..... memberitahukan bahwa akan dilaksanakannya lelang.... pada tanggal 5 Februari 2020 dengan harga limit sebesar Rp250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah).

"Bahwa pelaksanaan lelang...Tergugat II membatalkan atau tidak melanjutkan lelang.....dengan alasan Penggugat masih melakukan gugatan terhadap Tergugat I di Pengadilan Negeri Pontianak.

Bahwa posita Penggugat tersebut adalah uraian/dalil mengenai pelaksanaan lelang tanggal 13 Agustus 2019 dan tanggal 5 Februari 2020, padahal lelang yang dipermasalahkan dalam perkara *a quo* adalah pelaksanaan lelang tanggal 5 Agustus 2020.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut pada angka 4 diatas, terbukti dan terlihat jelas bahwa pada posita gugatan, Penggugat mendalilkan pelaksanaan lelang yang tidak ada kaitannya dengan pelaksanaan lelang tanggal 5 Agustus 2020 namun dalam petitum gugatannya Penggugat meminta pelaksanaan lelang tanggal 5 Agustus 2020 untuk dibatalkan. Oleh karena petitum tidak sejalan dengan dasar hukum/ fakta-fakta yang disampaikan dalam posita, maka hal tersebut mengakibatkan gugatan kabur.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sangatlah tepat dan beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

### **Tidak Ada Dasar Hukum Yang Di Dalilkan Penggugat Kepada Tergugat II**

1. Bahwa Penggugat di dalam posita dan petitum gugatannya, memohon kepada Majelis Hakim bahwa lelang atas tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan oleh Penggugat kepada PT BPR Universal Kalbar (*in casu* Tergugat I) yang telah dilakukan pada tanggal 5 Agustus 2020 dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa dalil Penggugat pada posita dan permohonan pada petitum tersebut sangatlah kabur dan tidak jelas, karena Penggugat di dalam keseluruhan posita gugatannya sama sekali tidak menyebutkan dengan jelas dan pasti pasal dari ketentuan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang telah dilanggar oleh Tergugat II.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sesuai ketentuan hukum acara perdata, apabila seseorang mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain, maka harus disebutkan hukum mana yang dilanggar oleh orang lain tersebut.
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sangatlah tepat dan beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaad*).

## Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Menarik Tergugat II sebagai Pihak (*Error In Persona*)

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menarik KPKNL Pontianak (*in casu* Tergugat II) sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena Tergugat II melaksanakan lelang atas objek lelang *a quo* berdasarkan permohonan dari PT BPR Universal Kalbar (*in casu* Tergugat I) selaku Penjual.
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:  
*"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual"*.
3. Bahwa sesuai ketentuan tersebut, terdapat surat pernyataan dari PT BPR Universal Kalbar (*in casu* Tergugat I) Nomor 242/EM/LEG/2020 tanggal 18 Mei 2020, yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT BPR Universal Kalbar (*in casu* Tergugat I) selaku Pemohon Lelang bertanggungjawab penuh terhadap gugatan perdata, tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa".
4. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut maka Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

---

Hal 27 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.**

1. Bahwa yang menjadi dasar pokok gugatan Penggugat didalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang oleh Tergugat II terhadap barang yang dijadikan jaminan utang oleh Penggugat atas permohonan dari PT BPR Universal Kalbar (*in casu* Tergugat I) sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor 239/EM/LEG/V/2020 tanggal 18 Mei 2020.
2. Bahwa Penggugat keberatan terhadap pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 5 Agustus 2020 terhadap barang jaminan utang berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana tercatat dalam SHM Nomor 15629/Sungai Bangkong atas nama Buyung Suryadi (*in casu* Penggugat) dengan alasan yang pada pokoknya adalah pelaksanaan lelang tersebut melawan hukum.
3. Bahwa perlu Tergugat I sampaikan, atas pelelangan objek lelang *a quo* adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan sehingga pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK No.27/2016) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet dan juga berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

## **PELAKSANAAN LELANG OBJEK PERKARA A QUO TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU.**

4. Bahwa untuk membantah dalil-dalil Penggugat, Tergugat II akan menyampaikan dalam uraian dalil-dalil bantahan dibawah ini.
5. Bahwa dalam gugatannya, Debitur CV Tri Karya yang diwakili oleh Sdr. Buyung Suryadi selaku Direktur (Penggugat) mendalilkan bahwa Tergugat II dalam melaksanakan lelang telah melawan hukum. Dalil tersebut haruslah ditolak, karena dalil tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sebagaimana akan Tergugat II uraikan dalam dalil selanjutnya.
6. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mengaku selaku Direktur CV Tri Karya telah mempunyai hubungan hukum dengan PT BPR Universal

---

Hal 28 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



Kalbar (*in casu*Tergugat I) melalui perjanjian pemberian fasilitas kredit antara Penggugat dengan Tergugat I dan dengan jaminan utang sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dan atas jaminan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I atas nama Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang berkepala **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”** Nomor 3503/2017 tanggal 10Oktober 2017 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 50/2017 tanggal 312 Maret 2017 yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan.

7. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara a quoadalah sebagai akibat wanprestasi/cedera janji yang dilakukan oleh CV. Tri Karya selaku Debitur. Meskipun Debitur telah melakukan wanprestasi/cedera janji dalam pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, namun PT BPR Universal Kalbar (*in casu*Tergugat I) tetap memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak dengan memberikan peringatan-peringatan secara tertulis kepada Debitur untuk melunasi utangnya sebagaimana dalam surat-surat peringatan PT BPR Universal Kalbar (*in casu*Tergugat I)kepada Debitur sebagai berikut:
  - a. Surat Peringatan ke-1 kepada CV Tri Karya Nomor 068/UK-COLL/ IX/ 2019 tanggal 20 September 2019;
  - b. Surat Peringatan ke-2 kepada CV Tri Karya Nomor 035/UK-COLL/X/ 2019 tanggal 27 September 2019;
  - c. Surat Peringatan ke-3 kepada CV Tri Karya Nomor 027/UK-COLL/X/ 2019 tanggal 4 Oktober 2019;
8. Bahwa dikarenakan Penggugat sebagai Direktur CV Tri Karya selaku Debitur tetap tidak mempunyai iktikad baik untuk melunasi utangnya, maka PT BPR Universal Kalbar (*in casu*Tergugat I) kemudian menyampaikan permohonan pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik Penggugat kepada Tergugat II melalui Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang Nomor 239/EM/LEG/V/2020 tanggal 18 Mei 2020. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996: *“Apabila debitor 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.”*
9. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 UUHT bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** dan ketentuan ayat ini



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

10. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal-pasal tersebut, seketika saat Debitur (*in casu* Penggugat) dari PT BPR Universal Kalbar (*in casu* Tergugat I) melakukan wanprestasi/cedera janji, maka PT BPR Universal Kalbar (*in casu* Tergugat I) sebagai pemegang hak tanggungan atas objek jaminan mempunyai kewenangan untuk mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Tergugat II serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
11. Bahwa sesuai ketentuan mengenai lelang, dalam mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II, PT BPR Universal Kalbar (*in casu* Tergugat I) diwajibkan untuk melengkapi dokumen-dokumen permohonan lelang antara lain berupa:
  - a. Salinan/fotocopy perjanjian kredit;
  - b. Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan;
  - c. Salinan/fotocopy perincian tunggakan/kewajiban utang Debitur;
  - d. Salinan/fotocopy bukti bahwa Debitur wanprestasi;
  - e. Salinan/fotocopy surat pernyataan dari Kreditur.
12. Bahwa karena dokumen telah lengkap sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka sesuai Pasal 13 PMK No.27/2016 dengan tegas menyatakan "*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*", maka Tergugat II menerbitkan surat penetapan jadwal hari/tanggal pelaksanaan lelang yaitu Surat Nomor : S-731/WKN.11/KNL.01/2020 tanggal 8 Juni 2020 perihal Penetapan Jadwal Lelang.
13. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan lelang, PT BPR Universal Kalbar (*in casu* Tergugat I) telah memberitahukan pelaksanaan lelang dimaksud kepada CV Tri Karya selaku Debitur melalui Surat Nomor 339/EM/LEG/VII/2020 tanggal 7 Juli 2020 dan juga kepada kepada Sdr. Buyung Suryadi (*in casu* Penggugat) selaku pemilik jaminan melalui Surat Nomor 340/EM/LEG/VII/2020 tanggal 7 Juli 2020.



14. Bahwa selain itu, dalam surat penetapan jadwal hari/tanggal lelang dimaksud, Tergugat II telah meminta PT BPR Universal Kalbar (*in casu* Tergugat I) untuk membuat pengumuman dan memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada Debitur, dan terhadap hal tersebut PT BPR Universal Kalbar (*in casu* Tergugat I) telah mengumumkan pelaksanaan lelang melalui Selebaran tanggal 7 Juli 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan Surat Kabar Harian Tribun Pontianak pada tanggal 22 Juli 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
15. Bahwa oleh karena segala persyaratan sudah dipenuhi oleh Penjual (dalam hal ini PT BPR Universal Kalbar *in casu* Tergugat I), maka pada tanggal 5 Agustus 2020 lelang atas barang milik Penggugat yang telah dijamin oleh CV Tri Karya selaku Debitur kepada PT BPR Universal Kalbar (*in casu* Tergugat I), dilaksanakan dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor RL-492/53/2020 tanggal 5 Agustus 2020 dimana sebidang tanah jaminan yang dilelang telah laku terjual.
16. Bahwa berdasarkan uraian di atas, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek *a quo* adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, oleh karenanya Risalah Lelang sebagai AKTA OTENTIK atas objek lelang perkara *a quo* adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak dan tidak dapat dibatalkan.

## **Tanggapan Atas Dalil Penggugat Yang Mendalilkan Pelaksanaan Lelang Oleh Tergugat II Adalah Perbuatan Melawan Hukum**

17. Bahwa sebagaimana dalil-dalil Penggugat di dalam surat gugatan, pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.
18. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, suatu perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada seseorang haruslah mengandung unsur-unsur yang harus terpenuhi yakni:
- 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.
19. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan, di dalam gugatan Penggugat sama sekali tidak menyebutkan dengan jelas dan pasti pasal dari ketentuan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang telah dilanggar oleh Tergugat II.



Dengan demikian gugatan Penggugat kepada Tergugat II sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

**20. Gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur “Adanya Suatu Perbuatan”.**

Bahwa Penggugat di dalam gugatannya sama sekali tidak menunjukkan atau menyebutkan bahwa Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, Penggugat juga tidak menunjukkan dan menyebutkan dengan jelas dan pasti peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat II. Dengan demikian **tidak ada perbuatan Tergugat II, baik berbuat sesuatu atau tidak**

**berbuat sesuatu yang merugikan Penggugat terlebih perbuatan yang melawan hukum.**

**21. Gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur “Perbuatan tersebut melawan hukum”.**

Bahwa sebagaimana telah Tergugat II kemukakan pada poin sebelumnya, bahwasanya Penggugat di dalam posita gugatannya sama sekali tidak menyebutkan adanya perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II, terlebih lagi perbuatan yang berhubungan atau merugikan Penggugat. Dengan demikian, unsur “perbuatan tersebut melawan hukum” jelas-jelas tidak terpenuhi, karena **Perbuatan yang seharusnya menjadi dasar Tergugat II dinilai melakukan kesalahan atau tidak, tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat.**Oleh karena itu, **tidak ada satu pun perbuatan Tergugat II yang dapat dijadikan dasar penilaian apakah melawan hukum atau tidak.**

**22. Gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur “adanya kesalahan dari pihak pelaku”.**

1) Bahwa agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, Undang-Undang dan Yurisprudensi menyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsure kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Unsur kesalahan tersebut haruslah didasarkan kepada undang-undang tertentu yang dianggap telah dilanggar.

2) Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, tidak ada satu pun Perbuatan Tergugat II yang dijadikan dalil oleh Penggugat sebagai suatu perbuatan melawan hukum, dan selain itu Penggugat juga tidak menyebutkan undang-undang yang dianggap dilanggar oleh Tergugat II. Dengan demikian secara hukum **Tergugat II tidak dapat digugat**



terhadap sesuatu hal yang tidak di dalilkan oleh Penggugat kepada Tergugat II dan tentunya karena tidak ada perbuatan Tergugat II yang di dalilkan oleh Penggugat, maka tidak ada kesalahan yang dapat dibebankan kepada Tergugat II. Oleh karenanya gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur “adanya kesalahan dari pihak pelaku” sebagaimana dimaksud.

23. Gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur “adanya kerugian bagi korban” dan unsur “adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian”.

1) Bahwa di dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwasanya Penggugat telah mengalami kerugian, menurut Penggugat kerugian yang dialami tersebut disebabkan oleh perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat.

2) Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan sebelumnya, Penggugat secara hukum tidak dapat menjelaskan secara gamblang Undang-Undang ataupun peraturan apa yang dilanggar oleh Tergugat II, dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat mengalami kerugian sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga secara hukum tidak hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, karena Penggugat sama sekali tidak dapat menjelaskan perbuatan Tergugat II yang dianggap melanggar suatu Undang-Undang atau ketentuan.

24. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sementara tidak ada satupun dalil dalam gugatan Penggugat yang menyebutkan dan menunjukan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan landasan hukum dalam gugatan juga tidak jelas, maka cukup beralasan apabila gugatan terhadap Tergugat II tidak dapat diterima karena tidak jelas alias kabur.

## **Tanggapan Atas Dalil Penggugat Yang Mendalilkan Tergugat II Membatalkan Pelaksanaan Lelang Yang Telah Dijadwalkan Pada Tanggal 5 Februari 2020 Dengan Alasan Penggugat Masih Mengajukan Gugatan Di Pengadilan**

25. Bahwa pada posita halaman 3 angka 8 dan 9 gugatan, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat II membatalkan lelang terhadap tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan utang oleh Penggugat pada tanggal 5 Februari 2020 dengan alasan karena saat itu Penggugat masih mengajukan gugatan di Pengadilan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa Tergugat II menolak dengan dalil dimaksud karena dalil tersebut sangat mengada-ada, tidak sesuai dengan fakta sebenarnya dan tidak berdasar hukum.
27. Bahwa perlu Tergugat sampaikan terlebih dahulu bahwa, berdasarkan permohonan dari Penjual dalam hal ini PT BPR Universal Kalbar (*in casu* Tergugat I), terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* telah dijadwalkan/dilakukan pelaksanaan lelang sebanyak 4 kali:
- Penjadwalan Lelang I pada tanggal 13 Agustus 2019, belum dilaksanakan karena dibatalkan oleh Penjual;
  - Penjadwalan Lelang II pada tanggal 5 Februari 2020, telah dilaksanakan lelang namun tidak ada yang mengajukan penawaran;
  - Penjadwalan Lelang III pada tanggal 19 Maret 2020, telah dilaksanakan namun tidak ada yang mengajukan penawaran;
  - Penjadwalan Lelang IV pada tanggal 5 Agustus 2020, telah dilaksanakan dan objek sengketa Laku Terjual kepada Sdr. Ivan Aryanto (*in casu* Turut Tergugat).
28. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan, dalil Penggugat tersebut sama sekali tidak terkait dengan pelaksanaan lelang dalam perkara *a quo* (lelang yang diajukan gugatan dalam perkara *a quo* adalah lelang tanggal 5 Agustus 2020), sementara dalil Penggugat tersebut adalah terkait dengan pelaksanaan atas objek lelang yang dilakukan pada tanggal 5 Februari 2020. Bahwa berdasarkan dokumen Risalah Lelang Nomor 82/53/2020 tanggal 5 Februari 2020, terbukti bahwa lelang tersebut telah selesai dilaksanakan dan dalam pelaksanaannya tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP).
29. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka terbukti bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 5 Februari 2020 dibatalkan oleh Tergugat II dengan alasan karena Penggugat sedang mengajukan gugatan adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum. Karena berdasarkan Risalah Lelang Nomor 82/53/2020 tanggal 5 Februari 2020, telah terbukti lelang tersebut tidak dibatalkan, melainkan lelang tersebut telah selesai dilaksanakan dan dalam pelaksanaannya tidak ada yang mengajukan penawaran terhadap objek lelang.
30. Bahwa selain itu, perlu Tergugat II tegaskan juga, seandainya pun pada saat lelang akan dilaksanakan, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan, hal tersebut tidak akan membatalkan pelaksanaan lelang,

---

Hal 34 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



karena lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan atas permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan. (Vide Pasal 4 dan Pasal 27 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

## **Tanggapan Atas Dalil Penggugat Yang Mendalihkan Penetapan Nilai Limit Secara Serta-Merta, Terjadi Penurunan Nilai Limit Lelang dan Harga Lelang Di Bawah Harga Pasar Sehingga Merugikan Penggugat.**

31. Bahwa atas dalil Penggugat yang pada pokoknya mendalihkan penetapan nilai limit secara serta-merta, terjadi penurunan nilai limit dan jauh di bawah harga pasar haruslah ditolak karena dalil tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sebagaimana akan Tergugat II uraikan dalam dalil-dalil selanjutnya.
32. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat yang mendalihkan penentuan nilai limit dilakukan secara serta merta, dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan sangat tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak.
33. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan terlebih dahulu, berdasarkan ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK No.27/PMK.06/2016 diatur bahwa "*penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual*". Dalam pelaksanaan lelang perkara *a quo*, kewenangan tersebut mutlak ada pada pihak penjual dalam hal ini PT BPR Universal Kalbar (*in casu* Tergugat I).
34. Bahwa sesuai Pasal 44 ayat 1 huruf a dan b PMK No.27/PMK.06/2016 atas objek lelang *a quo* dilakukan penilaian oleh penilai/penaksir yang selanjutnya ditetapkan nilai limitnya oleh Penjual dalam hal ini PT BPR Universal Kalbar (*in casu* Tergugat I).
35. Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak, karena berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, Penggugat tidak berwenang mempermasalahkan besaran nilai limit yang ditetapkan oleh Penjual, karena kewenangan tersebut mutlak ada pada pihak penjual (*in casu* PT BPR Universal Kalbar sebagai Tergugat I).
36. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan, PT BPR Universal Kalbar (*in casu* Tergugat I) selaku Penjual telah menentukan dan menyampaikan harga limit lelang atas objek sengketa kepada Tergugat II, berdasarkan Surat Tergugat I Nomor 243/EM/LEG/V/2020 tanggal 18 Mei 2020 perihal Surat Pernyataan Penetapan Nilai Limit, **sesuai dengan hasil laporan Penilaian Credit Analyst selaku appraisal, sehingga penetapan**



nilai limit oleh PT BPR Universal Kalbar (*in casu* Tergugat I) telah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. (*vide* Pasal 44 ayat 1 huruf a dan b PMK No.27/PMK.06/2016).

37. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terbukti bahwa penetapan nilai harga limit lelang dalam perkara *a quo* telah dilakukan oleh penilai sesuai ketentuan **PMK No.27/PMK.06/2016**, maka secara hukum penilaian nilai harga limit atas objek lelang dalam perkara *a quo* dapat dipertanggungjawabkan secara hukum karena dilakukan oleh pihak yang memiliki kompetensi dan keahlian dalam menilai suatu objek lelang. Dengan demikian hal-hal tersebut membantah dalil Penggugat yang mendalilkan penentuan nilai limit dilakukan secara serta-merta.
38. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat yang mendalilkan dalam pelaksanaan lelang telah terjadi penurunan nilai limit dan jauh dari harga pasar, dapat tergugat tanggapi sebagaimana akan diuraikan dalam dalil selanjutnya.
39. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa pelaksanaan lelang atas objek jaminan CV Tri Karya (*in casu* Penggugat) telah dilakukan sebanyak 4 kali, dimana dalam pelaksanaan lelang IV barulah terdapat penawaran dari peserta lelang.
40. Bahwa perubahan nilai limit dapat dilakukan oleh Penjual, nilai limit lelang diturunkan dengan tujuan tentunya untuk menarik pembeli/peserta lelang dengan tetap memperhatikan harga pasar. Bahwa hal tersebut dilakukan oleh PT BPR Universal Kalbar (*in casu* Tergugat I) **demi menjaga likuiditasnya karena setelah dilakukan beberapa kali pelelangan atas barang jaminan Penggugat, objek lelang tidak laku terjual.**
41. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan pula, harga lelang dalam perkara *a quo* tidaklah dibawah nilai limit lelang, melainkansama dengan nilai limit yang telah ditetapkan oleh Penjual (*in casu* PT BPR Universal Kalbar sebagai Tergugat I) berdasarkan **hasil laporan Penilaian dari Credit Analyst selaku appraisal yakni sebesar Rp.215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah).**
42. Bahwa selain itu, dapat Tergugat II jelaskan juga bahwa harga pasar tidak serta merta dapat dijadikan acuan dalam pelaksanaan pelelangan, karena di dalam praktiknya nilai limit sama dengan harga taksasi yaitu harga pasar setelah dikurangi dengan harga penyusutan sebagai resiko dari pelelangan, misalnya karena adanya gugatan seperti yang diajukan oleh Penggugat, biaya eksekusi pengosongan objek lelang



dan lain sebagainya. Hal-hal tersebut atau biaya-biaya tersebutlah yang menjadikan lelang eksekusi berbeda dengan jual beli properti biasa.

43. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terbukti bahwa perubahan nilai limit dalam pelaksanaan lelang dan penetapan harga lelang dalam perkara a quo telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian hal-hal tersebut membantah dalil Penggugat yang mendalilkan penurunan nilai limit dan harga lelang dibawah harga pasar merugikan Penggugat.

#### **Tanggapan Atas Dalil Penggugat Yang Meminta Tuntutan Ganti Rugi dan Uang Paksa**

44. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatan karena tuntutan tersebut merupakan tuntutan yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum.
45. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas petitum Penggugat yang pada pokoknya meminta kepada ParaTergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.95.200.000 (sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) dan immateriil sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dan membayar *dwangsom* masing-masing sebesar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah) dihitung perhari setiap kelalaian dalam memenuhi isi perjanjian.
46. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diminta Penggugat haruslah ditolak, karena tidak ada satupun perbuatan dari Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dan jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
47. Bahwa selain itu, Penggugat dalam mengajukan tuntutan ganti rugi tanpa didukung suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak karena berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988** dengan tegas dinyatakan bahwa ***“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”***.
48. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan juga, bahwa perbuatan Penggugat yang telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I



namun tidak ada iktikad baik untuk melunasi kewajibannya, justru yang merupakan perbuatan melawan hukum.

49. Bahwa gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan meminta ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Para Tergugat **semakin menunjukkan iktikad buruk Penggugat untuk mendapatkan keuntungan dengan seketika. Padahal Penggugat sendiri telah menikmati fasilitas kredit dan masih memiliki kewajiban utang kepada Tergugat I.**
50. Bahwa dengan gugatan Penggugat yang meminta tuntutan ganti rugi justru akan menimbulkan kerugian bagi para Tergugat khususnya dalam **industri perbankan dan keuangan negara.** Dengan demikian jelas atas permohonan ganti rugi tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
51. Bahwa terkait dengan uang paksa yang dituntut oleh Pengugat, Tergugat II menolak dengan tegas hal tersebut karena permintaan tersebut bertentangan dengan ketentuan yang ada.
52. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606aRv, suatu tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang menghukum untuk melakukan pembayaran sejumlah uang.
53. Bahwa tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) bertentangan dengan:
  - b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973 juga diatur kaidah hukum bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang;
  - c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 791 K/Sip/1972 yang menyatakan:
    - *Dwangsom* hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1234 BW;
    - *Dwangsom* tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (PMH) ataupun perjanjian utang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan.
  - d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976, antara lain menyatakan:
    - Uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;
    - *Dwangsom* akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

54. Bahwa pendapat hukum Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, 1992, halaman 133 menyatakan "*Dalam Pasal 606 a Rv itu ditegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang*".
55. Bahwa dengan demikian, tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) yang dimohonkan oleh Penggugat merupakan tuntutan yang tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada.

## **Tanggapan Atas Dalil Penggugat Yang Memohon Agar Putusan Perkara a quo dijalankan Terlebih Dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorad*)**

56. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat yang meminta agar putusan perkara a quo dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) walau ada bantahan, banding maupun kasasi haruslah ditolak.
57. Bahwa berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil** dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana yang diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa, maka pelaksanaan permintaan Penggugat tersebut haruslah ditolak.
58. Bahwa dalam perkara a quo, Penggugat tidak menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek sengketa dan dengan demikian jelas bahwa tanpa disertainya pemberian jaminan dari Penggugat yang nilainya sama dengan objek sengketa tersebut, maka pelaksanaan putusan serta merta tidak boleh dijalankan.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satu pun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Para Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## **Dalam Eksepsi:**

1. Menerima Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## **Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 5 Agustus 2020 sebagaimana Risalah Lelang Nomor 492/53/2020 sah;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat selanjutnya mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## **DALAM KONVENSI**

Dalam Pokok Perkara

Bahwa Turut Tergugat, dengan ini memberikan jawaban dalam pokok perkara yang intinya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil dari Penggugat dalam gugatannya, kecuali segala sesuatu yang telah diakui kebenarannya oleh Penggugat;
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat, tidak dijelaskan secara rinci dan detail tentang perbuatan apa atau dasar hukum apa yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat, maka Turut Tergugat membantah gugatan Penggugat;
3. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat Dalam Pokok Perkara angka 7 menyebutkan "*Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini*", karena faktanya : tanah beserta bangunan (SHM nomor 15629 luas  $\pm$  156 M<sup>2</sup>) terletak di Jalan Prof. M. Yamin Gg. Kemuning No. 18 Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat merupakan milik Turut Tergugat sesuai surat keterangan pemenang lelang dan kuitansi pembayaran lelang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak, dan sesuai perubahan nama kepemilikan SHM nomor 15629 luas  $\pm 156 \text{ M}^2$  yang telah berubah nama kepemilikan menjadi atas nama Turut Tergugat yang akan dibuktikan dalam Acara Pembuktian;

4. Bahwa gugatan penggugat mengada-ngada dan hanya mengulur-ngulur waktu untuk mengosongkan tanah beserta bangunan (SHM nomor 15629 luas  $\pm 156 \text{ M}^2$ ) terletak di Kelurahan Sungai Bangkong yang telah menjadi milik Turut Tergugat;

## **DALAM REKONVENS**

Selain telah mengajukan Jawaban Dalam Pokok Perkara, bersama ini semula Turut Tergugat Dalam Konvensi, dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi kini sebagai Tergugat dalam Rekonvensi adalah sebagai berikut :

1. Bahwa segala sesuatu alasan yang telah diuraikan dalam jawaban pokok perkara Turut Tergugat Konvensi tersebut di atas, mohon dianggap sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan serta sebagai kesempurnaan /pelengkap uraian gugatan Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini;
2. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak menyatakan Penggugat Rekonvensi merupakan pemenang lelang atas permohonan lelang eksekusi hak tanggungan dari PT. BPR Universal Kalbar dengan risalah lelang nomor : 492/53/2020 tanggal 05 Agustus 2020 terhadap sebidang tanah berikut bangunan SHM nomor 15629/Sungai Bangkong, LT  $\pm 156 \text{ M}^2$  atas nama Buyung Suryadi, setempat dikenal dengan nama Jl. Prof. M. Yamin, Gg. Kemuning No. 18 Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat;
3. Bahwa pada tanggal 06 Agustus 2020, Penggugat Rekonvensi melakukan pelunasan kewajiban pembayaran lelang atas sebidang tanah berikut bangunan SHM nomor 15629/Sungai Bangkong, LT  $\pm 156 \text{ M}^2$  atas nama Buyung Suryadi, setempat dikenal dengan nama Jl. Prof. M. Yamin, Gg. Kemuning No. 18 Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat sebesar Rp. 219.300.000 (Dua Ratus Sembilan Belas Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah) sesuai kuitansi Nomor: 417/WKN.11/KNL.0106/2020 kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak;
4. Bahwa pada tanggal 07 Agustus 2020, Penggugat Rekonvensi melalui BPR Universal Kalbar melakukan pembayaran Penerimaan Negara Penerima

---

Hal 41 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pajak pada Bank Negara Indonesia (BNI) Pontianak untuk PPH RL 492/53/2020 04/08/2020 pemenang a.n. Ivan Ariyanto sebesar *Rp.5.375.000 (Lima Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah)* dan disahkan oleh Kepala Seksi Hukum dan Informasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak;
5. Bahwa setelah Penggugat Rekonvensi menyelesaikan semua kewajiban-kewajiban sebagai pemenang lelang dalam perkara *a quo*, Penggugat Rekonvensi melalui BPR Universal Kalbar melakukan proses balik nama SHM nomor 15629/Sungai Bangkong, LT  $\pm$  156 M<sup>2</sup> atas nama Buyung Suryadi menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi;
  6. Bahwa pada tanggal 14 Agustus 2020, Penggugat Rekonvensi melalui BPR Universal Kalbar melakukan pembayaran Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) SHM nomor 15629/Sungai Bangkong LT  $\pm$  156 M<sup>2</sup> sebesar *Rp.7.750.000 (Tujuh Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah)* pada rekening Kas Daerah Bank Kalbar Pontianak;
  7. Bahwa pada tanggal 14 Agustus 2020, Penggugat Rekonvensi melalui BPR Universal Kalbar melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM nomor 15629/Sungai Bangkong LT  $\pm$  156 M<sup>2</sup> sebesar *Rp.32.000,- (Tiga Puluh Dua Ribu Rupiah)* pada rekening Kas Daerah Bank Kalbar Pontianak;
  8. Bahwa pada tanggal 7 Oktober 2020, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kota Pontianak) mengeluarkan Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 21580/2020 kepada Penggugat Rekonvensi untuk peralihan Hak – Lelang (Hak Milik No.14.01.05.04.1.15629) Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota sebesar *Rp.2.354.276,- (Dua Juta Tiga Ratus Lima Puluh Empat Ribu Dua Ratus Tujuh Puluh Enam Rupiah)*;
  9. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah menyelesaikan semua kewajiban terkait balik nama SHM nomor 15629/Sungai Bangkong, LT  $\pm$  156 M<sup>2</sup> atas nama Buyung Suryadi menjadi atas nama Ivan Ariyanto/Penggugat Rekonvensi pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak;
  10. Bahwa pada tanggal 14 Januari 2021, Panitera Pengadilan Negeri Pontianak (Marlin Simanjuntak, S.H,M.H.) mengeluarkan Surat Keterangan No.W17.U1/246/HK.02/I/2021 yang isinya menerangkan perkara perdata Nomor 193/Pdt.G/2019/PN Ptk tanggal 30 Juni 2020 antara Buyung Suryadi sebagai Penggugat Lawan PT. BPR Universal Kalbar sebagai Tergugat

---

Hal 42 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jo. Nomor 70/PDT/2020/PT.PTK tanggal 17 September 2020 telah berkekuatan hukum tetap (Incracht Van Gewijsde);

11. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan No.W17.U1/246/HK.02/I/2021 Tertanggal 14 Januari 2021 Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, maka Kantor Pertanahan Kota Pontianak menindaklanjuti proses balik nama kepemilikan SHM nomor 15629/Sungai Bangkong, LT ± 156 M<sup>2</sup> dari atas nama Buyung Suryadi menjadi atas nama Ivan Ariyanto/Penggugat Rekonvensi, dan pada Tanggal 27 Januari 2021, Kantor Pertanahan Kota Pontianak menyerahkan SHM nomor 15629/Sungai Bangkong, LT ± 156 M<sup>2</sup> atas nama Ivan Ariyanto/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;
12. Bahwa Penggugat Rekonvensi menyuruh keponakan Penggugat Rekonvensi bernama Rizky Octadinata untuk melihat/memeriksa tanah beserta bangunan SHM nomor 15629/Sungai Bangkong, ternyata dirumah tersebut masih ditempati Tergugat Rekonvensi beserta keluarganya, dan menurut informasi yang diperoleh Penggugat Rekonvensi tanah beserta bangunan dalam perkara *a quo* sedang ditawarkan oleh Tergugat Rekonvensi untuk dijual kepada pihak lain;
13. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menempati atau tidak bersedia mengosongkan tanah berikut bangunan SHM nomor 15629/ Sungai Bangkong, LT ± 156 M<sup>2</sup> atas nama Ivan Ariyanto/Penggugat Rekonvensi, setempat dikenal dengan nama Jl. Prof. M. Yamin, Gg. Kemuning No. 18 Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat yang bukan miliknya lagi merupakan perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak bersedia meninggalkan atau mengosongkan tanah beserta bangunan milik Penggugat Rekonvensi dalam perkara *a quo*, Penggugat Rekonvensi telah menyewa/mengontrak rumah tempat tinggal milik orang lain sebesar Rp.14.500.000 (Empat Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) selama 1 (satu) tahun, sehingga menimbulkan kerugian materil bagi Penggugat Rekonvensi;
15. Bahwa selain kerugian materil yang dialami Penggugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian moril yakni beban pikiran, tekanan bathin dan keresahan didalam keluarga Penggugat Rekonvensi, apabila diperhitungkan sebesar Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah);

---

Hal 43 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat Rekonvensi tidak beritikad baik, maka untuk menjamin agar putusan ini kelak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya (*tidak ilusoir*) mohon agar diletakkan *Sita Jaminan (conservatoir beslag)* terlebih dahulu terhadap sebidang tanah berikut bangunan SHM nomor 15629/Sungai Bangkong, LT  $\pm$  156 M<sup>2</sup> atas nama Ivan Ariyanto/Penggugat Rekonvensi setempat dikenal dengan nama Jl. Prof. M. Yamin, Gg. Kemuning No. 18 Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat;
17. Bahwa dikhawatirkan Tergugat Rekonvensi lalai dalam melaksanakan isi putusan ini, maka berdasarkan hukum terhadap Tergugat Rekonvensi dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000,- (*Seratus Ribu Rupiah*) untuk setiap hari keterlambatannya memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini diucapkan;
18. Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sulit dibantah kebenarannya, maka sangat beralasan kiranya putusan perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan segala uraian dalam Konvensi dalam Pokok Perkara berupa bantahan atau penolakan serta dalam uraian gugatan Rekonvensi tersebut diatas, kami memohon kepada yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan, dengan amar putusan sebagai berikut:

## **DALAM KONVENSI**

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

## **DALAM REKONVENSI**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan SHM nomor 15629/Sungai Bangkong, LT  $\pm$  156 M<sup>2</sup> atas nama Ivan Ariyanto/Penggugat Rekonvensi setempat dikenal dengan nama Jl. Prof. M. Yamin, Gg. Kemuning No. 18 Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menempati sebidang tanah berikut bangunan SHM nomor 15629/Sungai Bangkong, LT ± 156 M<sup>2</sup> atas nama Ivan Ariyanto/Penggugat Rekonvensi setempat dikenal dengan nama Jl. Prof. M. Yamin, Gg. Kemuning No. 18 Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik dan tanpa syarat apapun atau bila perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara (Polisi);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian materil sebesar *Rp.14.500.000 (Empat Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)* kepada Penggugat Rekonvensi secara seketika dan sekaligus;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian moril sebesar *Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah)* kepada Penggugat Rekonvensi secara seketika dan sekaligus;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan atas sebidang tanah berikut bangunan SHM nomor 15629/Sungai Bangkong, LT ± 156 M<sup>2</sup> atas nama Ivan Ariyanto/Penggugat Rekonvensi setempat dikenal dengan nama Jl. Prof. M. Yamin, Gg. Kemuning No. 18 Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar *Rp.100.000,-(Seratus Ribu Rupiah)* untuk setiap hari keterlambatannya memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini diucapkan;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding atau kasasi;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
11. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara dalam perkara ini;

Atau :Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami memohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Pontianak juga telah menjatuhkan putusan tanggal 6 Juli 2021 Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Ptk, yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

#### Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI

#### Dalam Rekonvensi Penggugat I:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekovensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi telah Ingkar Janji/Wanprestasi;
3. Menyatakan Surat Perjanjian Kredit No:064/KA/17, tanggal 31 Maret 2017, Akta Perjanjian Kredit No.44, tanggal 31 Maret 2017, Surat Addendum Perjanjian Kredit No.133/ADD/18, tanggal 16 Agustus 2018, Akta Addendum Perjanjian Kredit No.20, tanggal 16 Agustus 2018, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.50/2017, tanggal 31 Maret 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.79/2018, tanggal 16 Agustus 2018 yang telah dibuat diantara Penggugat I Rekovensi/ Tergugat I Konvensi dan Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Salinan Risalah Lelang No.82/53/2020, tanggal 05 Februari 2020, Salinan Risalah Lelang No.216/53/2020, tanggal 19 Maret 2020, Salinan Risalah Lelang No.492/53/2020, tanggal 05 Agustus 2020, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pontianak adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menolak gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk selain dan selebihnya;

#### Dalam Rekonvensi Penggugat II:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat II Rekovensi/Turut Tergugat Konvensi untuk sebagian;

---

Hal 46 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 15629/Sungai Bangkong, LT  $\pm$  156 M<sup>2</sup> atas nama Ivan Ariyanto (Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi), lokasi setempat dikenal dengan nama Jl. Prof. M. Yamin, Gg. Kemuning No.18 Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapa saja yang menempati sebidang tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 15629/Sungai Bangkong, LT  $\pm$  156 M<sup>2</sup> atas nama Ivan Ariyanto (Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi), lokasi setempat dikenal dengan nama Jl. Prof. M. Yamin, Gg. Kemuning No. 18 Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat, untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi dalam keadaan baik dan tanpa syarat apapun atau bila perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara (Polisi);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp.14.500.000,00 (empat belas juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi secara seketika dan sekaligus;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menolak gugatan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.1.180.000,00 (satu juta seratus delapan puluh ribu rupiah);

## Membaca berturut-turut :

---

Hal 47 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Ptk, yang diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak pada hari Selasa, tanggal 6 Juli 2021 dengan dihadiri oleh para pihak tersebut yaitu Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat ;
2. Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 22/Akta.Pdt/2021 Jo 19/Pdt.G/2021/PN Ptk, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 7 Juli 2021 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal tanggal 6 Juli 2021, Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Ptk tersebut ;
3. Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Ptk, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak yang menerangkan bahwa pada tanggal 14 Juli 2021 telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut kepada Kuasa Tergugat I/terbanding I, dan Kuasa Tergugat II/Terbanding II serta pada tanggal 16 Juli 2021 telah diberitahukan kepada Turut Tergugat /Turut Terbanding ;
4. Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 6 Agustus 2021, telah diberitahukan dan diserahkan salinan resminya kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dan kepada Terbanding II semula Tergugat II serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing tanggal 10 Agustus 2021 ;
5. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak yang menerangkan bahwa masing-masing pihak yaitu Pembanding semula Penggugat dan Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah diberitahukan pada tanggal 26 Juli 2021, dan tanggal 27 Juli 2021, dan diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Ptk, yang terhadapnya diajukan permohonan Banding tersebut adalah putusan yang dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 6 Juli 2021, sehingga pengajuan permohonan Banding atas perkara tersebut oleh Pembanding semula Penggugat pada tanggal 7 Juli 2021

---

Hal 48 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah masih dalam batas waktu yang diperkenankan Undang-Undang, oleh karena itu permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan keberatan Pembanding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Ptk tanggal 6 Juli 2021 tersebut, yakni sebagaimana yang diajukan oleh Pembanding yang selengkapnya di dalam Memori Bandingnya yang diterima tanggal 6 Agustus 2021 dan pada pokoknya menyatakan ;

- Bahwa pada dasarnya Pembanding / Penggugat berpendapat Putusan Majelis Hakim Tingkat pertama salah dalam Pertimbangan Hukum , dalam pertimbangan putusannya. Dalam Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak memeriksa berkas secara detail dan telah menjatuhkan putusan tanpa pertimbangan yang baik serta salah dalam pertimbangan hukum terhadap fakta persidangan dalam perkara konvensi maupun rekonsensi;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banding melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan :

## 1. DALAM KONVENSI / GUGAT ASAL

### Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat / Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat II Rekonsensi / Turut Terbanding Konvensi untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya Gugatan tersebut tidak dapat diterima Oleh Karena Menolak / Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Tanggal 06 Juli 2021 dalam Perkara Perdata No. 19/Pdt.G/2021/PN Ptk;-----
3. Menghukum para **TerbandingI/TerbandingII/Turut Terbanding** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;-----

## DALAM POKOK PERKARA

### Primer

1. Menerima dan Mengabulkan Permohonan Banding untuk seluruhnya;----
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Pontianak Tanggal 06 Juli 2021 dalam Perkara Perdata No. 19/Pdt.G/2021/PN Ptk;-----
3. Menghukum **Terbanding I/Terbanding II/Turut Terbanding** untuk membayar seluruh biaya perkara;-----

---

Hal 49 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



1. Mengabulkan gugatan **Pembanding** untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan bahwa Penetapan Harga Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Milik Pembanding yang diajukan oleh **Terbanding I** kepada **Terbanding II** merupakan Perbuatan Melawan Hukum;-----
3. Menyatakan bahwa Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Milik **Pembanding** yang dilaksanakan **Terbanding II** tanggal 5 Agustus 2020 sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor : 492/53/2020, tertanggal 14 Agustus 2020 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;-----
4. Menghukum **Terbanding I** dan **Terbanding II** untuk membayar ganti kerugian kepada Pembanding baik kerugian Materiil maupun Immateriil sebesar **Rp. 2.095.200.000,- (Dua milyar sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah)** dengan perincian sebagai berikut :
  - I. **Kerugian Materiil** sebesar Rp. 95.200.000,- (Sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);-----
  - II. **Kerugian Immateril** sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah);-
5. Menghukum dan memerintahkan **Terbanding I, Terbanding II** dan **Turut Terbanding** untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) perhari apabila lalai dalam menjalankan putusan ini;-----
6. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari **Terbanding I, Terbanding II** dan **Turut Terbanding (Uitvoerbaar Bij Voorraad)**;-----
7. Menghukum **Turut Terbanding** untuk tunduk pada putusan ini;-----
8. Menghukum **Terbanding I** dan **Terbanding II** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilinya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding/Turut Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding.

Menimbang, bahwa mengenai keberatan yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat dalam memori bandingnya yang pada pokoknya keberatan terhadap pelaksanaan lelang terhadap barang jaminan karena penetapan Harga Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I, di mulai dari pengajuan lelang pertama, kedua dan ketiga ditetapkan secara Serta Merta dan merugikan Penggugat selaku pemilik Hak Tanggungan,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mana Harga Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut mengalami penurunan yang sangat signifikan dari sebelumnya, tanpa melakukan prosedur lelang yang tepat dan benar terbukti dengan tidak adanya surat pemberitahuan lelang dan panggilan pada pelelangan ke 4 tanggal 5 Agustus 2020 .

Menimbang, bahwa mengenai keberatan tersebut anatara lain sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama sebagai berikut :  
“ dari rentetan pelaksanaan lelang diatas, jelas menunjukkan bahwa nilai limit obyek lelang mengalami penurunan bukan semata-mata tindakan kesewenang-wenangan Penjual dalam hal ini Tergugat I, namun karena obyek lelang a quo tidak laku terjual karena tidak ada penawaran. Bahwa tindakan menurunkan nilai limit menurut Majelis adalah hal yang wajar dan dapat dibenarkan dengan tujuan untuk menarik pembeli sehingga obyek lelang tersebut laku terjual. Bahwa Majelis juga berpendapat penurunan nilai limit tersebut masih dalam tahap yang wajar mengingat pemenang lelang juga nantinya tidak hanya mengeluarkan biaya untuk pembayaran obyek lelang itu saja namun juga membayar segala ongkos dan biaya-biaya lainnya seperti biaya pendaftaran, biaya pajak, balik nama dan lain sebagainya “.

Menimbang bahwa pertimbangan hukum tersebut sudah tepat dan benar.

Menimbang bahwa mengenai alasan pokok keberatan Pembanding/Penggugat ini dan alasan lainnya telah dengan tepat dan benar dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Pontianak dalam pertimbangan putusan konvensinya.

Menimbang, bahwa karena sebagaimana dikatakan diatas Dalam Perkara Konvensi, Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih menjadi dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan memutus perkara ini ditingkat bandingdan ternyata pula kalau keberatan yang diajukan Pembanding dalam perkara konvensi tidak berdasar dan harus ditolak maka Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Ptk tanggal 6 Juli 2021 tersebut sekedar mengenai perkara dalam Konvensi patut dipertahankan dan karena itu harus dikuatkan

## DALAM REKONVENSIS

---

Hal 51 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan Rekonvensi yang diajukan Terbanding I/Tergugat I Konvensi dan Turut Terbanding/ Turut Tergugat Konvensi;

Menimbang bahwa gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat I Rekonvensi /dahulu Tergugat I Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/dahulu Penggugat Konvensi adalah pada pokoknya tentang sisa hutang yang dimintakan oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan uraian

- a. Total Seluruh Kewajiban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi  
**Rp.394.600.766,00**
- b. Hasil Penjualan Lelang  
**Rp.215.000.000,00**
- Total  
**Rp.179.600.766,00**

Sehingga Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi masih menyisakan kewajiban hutang/pinjaman kepada Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar **Rp.179.600.766,00 (seratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus ribu tujuh ratus enam puluh enam rupiah);**

Menimbang Bahwa mengenai pokok gugatan rekonvensi ini Majelis Hakim pada peradilan tingkat pertama telah menolak dengan pertimbangan sebagaimana tersebut dalam putusannya diatas, dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat dibenarkan dan diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim pada peradilan Tingkat Banding ini .

Menimbang bahwa karena petitum gugatan pokok gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/ dahulu Tergugat I Konvensi adalah pembayaran sisa hutang/pinjaman Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp.179.600.766,00 (seratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus ribu tujuh ratus enam puluh enam rupiah) maka petitum gugatan rekonvensi lain dari Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi harus ditolak seluruhnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim dalam peradilan tingkat banding akan mempertimbangkan perkara rekonvensi dari gugatan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi merupakan pemenang lelang atas permohonan lelang eksekusi hak tanggungan dari PT. BPR Universal Kalbar dengan Risalah Lelang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor:492/53/2020, tanggal 05 Agustus 2020 terhadap sebidang tanah berikut bangunan Serifikat Hak Milik Nomor:15629/Sungai Bangkok, dengan luas  $\pm$  156 M2 atas nama Buyung Suryadi.

Menimbang, bahwa dalam pertimbangannya Majelis Hakim peradilan tingkat pertama menyatakan dari uraian dalil gugatan Penggugat II Rekonvensi/ Turut Tergugat Konvensi diatas yang didukung dengan bukti-bukti surat yang diajukan dan pula tidak dibantah oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, Majelis berpendapat bahwa Penggugat II Rekonvensi/ Turut Tergugat Konvensi telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sebagai pemenang lelang dan pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 15629/Sungai Bangkok atas nama Ivan Ariyanto;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam pertimbangannya Majelis Hakim peradilan tingkat pertama juga menyatakan “ dengan demikian walaupun Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi kembali mengajukan gugatan dalam persidangan ini, hal itu tidak dapat menjadi alasan pembenar untuk menunda dilaksanakannya pelelangan dan pengosongan atas tanah dan bangunan obyek perkara karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sudah diberi kesempatan satu kali untuk melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan dan telah pula diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap. Bahwa disamping itu oleh karena obyek hak tanggungan yang dijadikan agunan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka apabila debitur cidera janji, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, lelang eksekusi dapat langsung dilaksanakan dan debitur diharuskan untuk meninggalkan/mengosongkan obyek hak tanggungan tersebut “;

Menimbang bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim pada peradilan tingkat pertama tersebut dapat dibenarkan tetapi selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Pada peradilan tingkat pertama tidak mempertimbangkan ketika debitur tidak bersedia meninggalkan atau mengosongkan obyek hak tanggungan adalah pihak pemenang lelang harus mengajukan permohonan eksekusi pengosongan yang nota bene Penggugat II Rekonvensi/ Turut Tergugat Konvensi tidak pernah mengajukan permohonan eksekusi pengosongan obyek hak tanggungan tersebut.

Menimbang bahwa pertimbangan hukum yang membebani Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ditetapkan sebagai orang yang wanprestasi dan

---

Hal 53 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekaligus sebagai orang yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan dihukum untuk membayar hutangnya sekaligus bunga dan denda yang sangat besar dan kemudian rumahnya diperintahkan dikosongkan sekaligus dihukum membayar ganti kerugian dan ditambah pula membayar uang dwangsom adalah penerapan hukum tentang ketentuan wan prestasi, ketentuan undang-undang hak tanggungan dan ketentuan perbuatan melawan hukum secara bersamaan dan secara berlebihan yang bertentangan dengan asas kemanusiaan dan asas keadilan.

Menimbang bahwa oleh karena itu petitum pokok gugatan rekonsensi Penggugat II Rekonsensi Turut Tergugat Konvensi harus ditolak.

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi sebagai pihak yang kalah, maka ia harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dimana pada tingkat banding akan ditentukan dalam amar putusan;

Menimbang bahwa oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Ptk mengenai perkara rekonsensi harus dirubah dan diperbaiki yang amarnya seperti tersebut di bawah ini.

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum jo Pasal 1365 KUHPerdata serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 19/Pdt.G/2021/PN.Ptk tanggal 6 Juli 2021 yang dimohonkan banding tersebut yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI

### Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

---

Hal 54 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM REKONVENSİ

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi untuk seluruhnya

## DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari Rabu, tanggal 22 September 2021 oleh kami MARUDUT BAKARA, S.H. selaku Ketua Majelis dan WINDARTO, S.H.,M.H. serta SAIFUL ARIF, S.H.,M.H., masing-masing selaku hakim anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 69/PDT/2021/PT.PTK tanggal 30 Agustus 2021 ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Jumat tanggal 24 September 2021** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta DJAMIATUL ICHWAN, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pontianak tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd

ttd

1. WINDARTO, S.H.,M.H.

MARUDUT BAKARA, S.H.

ttd

1. SAIFUL ARIF, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

DJAMIATUL ICHWAN, S.H.

---

Hal 55 dari 56 hal Putusan No.69/PDT/2021/PT PTK



Perincian biaya:

1. Meterai .....	Rp. 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp. 10.000,00
3. Pemberkasan .....	Rp.130.000,00
<u>Jumlah .....</u>	<u>Rp.150.000,00</u>

(seratus lima puluh ribu rupiah)