



**PUTUSAN**  
**NOMOR 71/PDT/2018/PT.SMR**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**HARAHAP IRMA OKTARINI**,Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Jalan H. Suwandi, Blok B Nomor 53 B, RT.023, Kelurahan Gunung Kelua, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Parlindungan Pasaribu, SH., MH., MA., Benhard Kurniawan Pasaribu, SH., MH., Heribertus Richard C, SH., MH., Melki Imbron Nababan, SH., Dede Komalasari, SH., Para Advokat/ Pengacara Parlindungan Pasaribu, SH., MH., MA & Rekan berkedudukan di Jalan Letjen Suprpto Komplek Ruko Century Nomor 7 Samarinda, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

Lawan:

- 1. PT,BANK MEGA, Tbk**Kantor Pusat berkedudukan di Jakarta Selatan, Cq. PT Bank Mega, Tbk Cabang Samarinda, berkedudukan di Jalan KH. Agus Salim Nomor 3 B-3C, Samarinda 75117, Kota Samarinda,dalam hal ini memberikan kuasa kepada John Eric Pontoh, SH, Tuti Andayani Sebayang, SH, Tunggul Tambunan, SH, Suciati Eka Pertiwi, SH, Steven Albert, SH, Iwan Kurniawan, SH, Ferry Edward M. Gultom, SH, Erza Besari Putra, SH, Hermawan, SH, Adhie Setiawan, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 November 2016 Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
- 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL) SAMARINDA**, alamat Jalan Yos Sudarso Nomor 157, Samarinda, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, SH., LL.M, Didik Hariyanto, SH., MM, Nikodemus Sigit Rahardjo, Hasya Ilma Adhana, SH, Hendra

Halaman 1 dari 37 Putusan Nomor 71/PDT/2018/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saputra, Prasodjo Mulyo Pamudji, Sandiyan, Astrid Monika, SH, Firstda Ayu Fian Nur Agusta, SH, Andi Setyo Darmawan, SH, Sigit Suprayogi, Sarjiyono, Fidela Reyza, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Februari 2017, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

## Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 28 Juni 2018 Nomor: 71/PDT/2018/PT.SMR. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Berkas perkara perdata Nomor: 148/Pdt.G/2016/PN.Smr dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 9 November 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 9 November 2016 dalam Register Nomor 148/Pdt.G/2016/PN Smr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 012/PK-KUK/SMAS/14 tanggal 06 Februari 2014, kemudian dilakukan Perubahan Ke-1 (Satu) terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 008/PER-PK/SMAS/02/2015, Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada HARAHAH IRMA OKTARINI / Penggugat, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Jl.H.Suwandi, Blok.B, No.53B, Rt.023, Kel. Gunung Kelua, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda, dengan agunan kredit berupa Sebidang tanah dan bangunan dengan luas tanah sebesar 122 M<sup>2</sup> berikut bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan SHM Nomor : 288 atas nama pemegang hak NURIAH, yang terletak di Jalan H. Suwandi, Blok. B, No.53, Rt.23, Kel. Gunung Kelua, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Propinsi Kalimantan Timur;
2. Bahwa karena adanya tunggakan pembayaran kredit oleh HARAHAH IRMA OKTARINI / Penggugat, dimana Tergugat I mengirimkan surat perihal Surat Peringatan I Nomor: 387/SMAS/15, tertanggal 4 Agustus 2015 yang pada pokoknya menyatakan bahwa sampai dengan tanggal surat ini terdapat Tunggakan Penggugat yang belum diselesaikan dengan rincian sebagai berikut:

Dengan No.Rek.Loan : 020990050006620:

- Tunggakan Pokok : sejak tgl 05-05-2015 s/d 04-08-2015 = Rp. 2.533.505,00;

Halaman 2 dari 37 Putusan Nomor 71/PDT/2018/PT.SMR





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pembayaran, Tergugat I akan mengambil tindakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku antara lain:

- 1) Mengosongkan objek jaminan atau Penggugat segera menyerahkan jaminan secara sukarela dalam keadaan kosong;
- 2) Tergugat I akan melakukan eksekusi jaminan dan atau lelang jaminan melalui Tergugat II;
4. Bahwa Tergugat I mengirimkan surat Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 24 Oktober 2016, berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 04 Th.1996, Tergugat I akan melaksanakan Penjualan Umum (Lelang) Eksekusi Hak Tanggungan dengan perantara Tergugat II terhadap Objek jaminan Penggugat berupa Sebidang tanah dan bangunan dengan luas tanah sebesar 122 M<sup>2</sup> berikut bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan SHM Nomor : 288 atas nama pemegang hak NURIAH, yang terletak di Jalan H. Suwandi, Blok. B, No.53, Rt.23, Kel. Gunung Kelua, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Propinsi Kalimantan Timur;
5. Bahwa Tergugat I juga mengirim surat perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Jaminan (Rumah) Nomor: 824/SMAS/2016, tertanggal 26 Oktober 2016, yang pada prinsipnya berisikan pelaksanaan lelang akan dilaksanakan pada Hari Selasa tanggal 22 November 2016, Waktu : 09.00 Wita, Tempat : Ruang Lelang KPKNL Samarinda, yang beralamat di Jl. Yos Sudarso Nomor 157 Samarinda. Tergugat I berharap sebelum tanggal lelang tersebut diatas sejak tanggal 09 Juni 2016 rumah atau tanah sudah dalam keadaan tidak dihuni (KOSONG);
6. Bahwa tindakan maupun perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana telah terurai tersebut diatas adalah sangat premature, dimana semestinya Tergugat belum saatnya bertindak demikian;
7. Bahwa sesuai dengan kebijakan PT. BANK MEGA, Tbk dalam era krisis moneter mengenai hutang piutang / pinjaman bermasalah atau kredit macet yang ada pada setiap PT. BANK MEGA, Tbk yang ada di Indonesia, dimana bank dapat memberikan keringanan sehubungan dengan masalah hutang piutang / pinjaman bermasalah atau kredit macet yaitu dengan meniadakan pembayaran bunga dan denda dari pinjaman / hutang sebagaimana dimaksud diatas;
8. Bahwa Penggugat selalu berupaya melakukan penyelesaian kredit yang dimaksud, serta tidak pernah menjauhkan diri dari permasalahan tersebut, oleh karena itu dengan akan dilelangnya harta yang diagunkan

Halaman 4 dari 37 Putusan Nomor 71/PDT/2018/PT.SMR

#### Disclaimer

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



sebagaimana yang telah terurai diatas tentunya sangat merugikan Penggugat, dan hal tersebut tentunya perlu mendapat perhatian yang lebih mendalam lagi. Penggugat mohon agar lelang yang akan dilaksanakan tersebut dapat ditangguhkan terlebih dahulu pelaksanaannya menunggu perkara ini memperoleh keputusan dari Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Incracht Van Gewijsde);

9. Bahwa oleh karenanya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II seperti telah diuraikan diatas adalah merupakan perbuatan melawan hukum (Onrecht matige daad) yang sangat merugikan Penggugat baik secara materil maupun moril beserta segala akibat hukum dari padanya;

10. Bahwa akibat dari perbuatan melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas telah menimbulkan kerugian baik secara Materiil maupun secara Moriil kepada Penggugat yang diperhitungkan adalah sebesar Rp 550.000.000,00 (Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

10.1. **Kerugian Materiil:**

Akibat perbuatan melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II terurai diatas, dimana Penggugat menghabiskan waktu, tenaga, pikiran, uang, untuk urusan masalah tersebut, dimana dalam hal ini kerugian Penggugat ditafsir tidak kurang dari..... Rp 50.000.000,00

10.2. **Kerugian Moriil/ Immateriil:**

Akibat perbuatan melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II terurai diatas, dimana Penggugat menderita kerugian Moriil / Immateriil yang tidak dapat diukur secara pasti tetapi ditafsir tidak kurang dari Rp 500.000.000,00

Jadi Jumlah seluruhnya sebesarRp 550.000.000,00(Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

11. Bahwa usaha damai/penyelesaian perkara ini diluar Pengadilan telah Penggugat usahakan namun tidak pernah mendapat tanggapan positif dari



Tergugat I dan Tergugat II, sehingga dengan terpaksa Perkara ini Penggugat ajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan penyelesaian sesuai Hukum yang berlaku;

12. Bahwa Tuntutan Penggugat dalam Perkara ini adalah beralaskan Bukti-Bukti yang menurut Hukum memungkinkan bahwa Keputusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Vooraad) walaupun ada perlawanan, Banding ataupun Kasasi;

Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat telah uraikan diatas, maka Penggugat mohon kepada Yth. Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda di Samarinda, agar sudilah kiranya berkenan menerima Gugatan Penggugat ini dan selanjutnya memutuskan:

**DALAM PROVISIONAL:**

- Menyatakan menurut hukum bahwa lelang dalam perkara tersebut ditangguhkan terlebih dahulu peleksanaannya menunggu perkara ini memperoleh keputusan dari Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (Incracht Van Gewijsde);

**PRIMAIR:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut Hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat IIterurai di atas adalah merupakan perbuatan melawan Hukum (Onrecht matige daad) beserta segala akibat Hukum dari padanya yang sangat merugikan Penggugat baik Materiil maupun Moriil;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II harus membayar ganti kerugian Materiil maupun Moriil kepada Penggugat sebesar Rp 550.000.000,-(Lima Ratus Liam Puluh Juta Rupiah) sebagai akibat dari perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II seperti terurai diatas, dengan perincian sebagai berikut;

**3.1. Kerugian Materiil:**

- a. Akibat perbuatan melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II terurai diatas, dimana Penggugat menghabiskan waktu, tenaga, pikiran, uang, untuk urusan masalah tersebut, dimana dalam hal ini kerugian Penggugat ditafsir tidak kurangdari.....



----- Rp 50.000.000,00

**3.2. Kerugian Materiil / Immateriil :**

Akibat perbuatan melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II terurai diatas, dimana Penggugat menderita kerugian Materiil / Immateriil dimana kerugian Materiil / Immateriil ini tidak dapat diukur secara pasti tetapi ditafsir tidak kurang dari

.....

----- Rp 500.000.000,00

Jadi Jumlah seluruhnya sebesar -----Rp 550.000.000,00

=====

(Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

4. Menyatakan menurut hukum bahwa kebijakan meniadakan pembayaran bunga dan denda dari pinjaman / hutang Penggugat adalah sah;
5. Menyatakan menurut Hukum bahwa Keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voer Baar Bij Voorraad) walaupun diadakan perlawanan, Banding maupun Kasasi;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya yang timbul dalam perkara ini untuk seluruhnya;

**SUBSIDAIRE:**

Apabila Yang Terhormat Bapak Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat mohon Keputusan yang seadil – adilnya (Ex aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I telah mengajukan jawaban di persidangan tanggal 26 Januari 2017 pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- I. EKSEPSI PLURIUM LITIS KONSORSIUM (KURANGNYA PIHAK YANG DIIKUT SERTAKAN DALAM GUGATAN);
  1. Bahwa PENGGUGAT tidak melibatkan pihak-pihak sebagai berikut:



- a. **RUDDYANTHO TANTRY, SH**, selaku Notaris/PPAT di Kota Samarinda yang membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Kredit Nomor 86/2014, tanggal 8 Maret 2014;
  - b. **Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Samarinda**, selaku pihak yang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 2168/2014, tanggal 21 Maret 2014.
2. Bahwa suatu kepasifan pihak bukanlah ditentukan oleh PENGGUGAT tetapi merupakan suatu hak yang dimiliki oleh pihak-pihak yang berperkara apakah nantinya dia akan menggunakan haknya atau tidak, oleh karenanya jika melihat pendapat ahli hukum Perdata M. Yahya Harahap menerangkan:

*“Untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai tergugat, memberi jaminan kepada Penggugat bahwa gugatannya tidak mengandung cacat plurium litisconsorsium”;*

Dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 yang menyatakan :

*“untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima”;*

## II. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL) DAN MENGANDUNG KETIDAKJELASAN (ONDUIDELIJK);

1. Bahwa dalil-dalil yang menjadi dasar gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas sehingga bertentangan dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 RV yaitu harus jelas dan dan terang agar sesuai dengan asas *process doelmatigheid*. Di dalam Surat Gugatan a quo, PENGGUGAT mendalilkan mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun didalam Posita PENGGUGAT tidak menjelaskan secara terperinci mengenai dasar hukum (*rechtgrond*) dan dalil unsur-unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh TERGUGAT I. Dalam Posita PENGGUGAT telah nyata-nyata tidak sesuai atau kabur atau dapat dikatakan peristiwa-peristiwa hukum yang diuraikan (*fundamentum petendi*) tidak menguraikan apa yang menjadi dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan seseorang itu telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dalil gugatan yang



demikian tentunya tidak memenuhi asal jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur pasal 8 Rv.

Halmana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 28 K/Sip/1973, tanggal 05 November 1975 yang pada intinya menyatakan :

*“Apabila petitum tidak disinkronkan atau tidak sesuai maksudnya dengan posita maupun tidak bersifat alternatif menyebabkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.*

2. Bahwa dalam hukum acara perdata juga diatur dimana PENGGUGAT berkewajiban untuk mengkualifikasikan perbuatan pihak-pihak yang digugatnyanya tersebut sebagaimana sesuai dengan Pasal 1365 KUHPperdata yang dikonstantir dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Agustus 1974 Nomor 565 K/SIP/1973 yang berbunyi :

*“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”;*

3. Bahwa selain itu, gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT mencampurkan antara PERBUATAN CIDERA JANJI/WANPRESTASI DENGAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM. Tindakan PENGGUGAT dalam menggabungkan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi tersebut menjadikan gugatan yang diajukan PENGGUGAT sangat tidak dibenarkan dan bertentangan dengan hukum acara yang berlaku. Hal tersebut sebagaimana dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1518 K/Pdt/1983, tanggal 04 Desember 1984 yang pada intinya menyatakan:

*“Kumulasi objektif yang diajukan PENGGUGAT tidak dapat dibenarkan atas alasan antara gugatan yang satu dengan yang lain adalah kasus yang berdiri sendiri, antara keduanya tidak terdapat koneksitas atau hubungan erat”;*

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, gugatan a quo terbukti kabur (*obscuur libel*) dan mengandung ketidakjelasan (*onduidelijk*), oleh karenanya mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta TERGUGAT I menolak seluruh dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap apa



yang diakui secara tegas kebenarannya;

2. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I terikat hubungan hukum perjanjian kredit, dimana PENGGUGAT menerima fasilitas kredit dari Bank Mega Cabang Samarinda (in casu TERGUGAT I) berupa fasilitas modal kerja (Fixed Loan) Kredit Usaha Kecil (KUK) sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit Nomor 012/PK-KUK/SMAS/14, tanggal 6 Februari 2014, beserta Lampiran Syarat dan Ketentuan Umum yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit Nomor 012/PK-KUK/SMAS/14 *juncto* Perubahan Kesatu Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 008/PER-PK/SMAS/02/15, tanggal 9 Februari 2015, yang untuk selanjutnya mohon disebut "Perjanjian Kredit";
3. Bahwa sebagai jaminan fasilitas kredit PENGGUGAT, berdasarkan Pasal 2 Perjanjian Kredit, Debitur (in casu PENGGUGAT) menyerahkan jaminan atas hutangnya berupa sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada dan/atau melekat di atasnya, seluas 122 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi), terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kota Samarinda, Kecamatan Samarinda Hulu, Kelurahan Gunung Kelua, setempat dikenal sebagai Jalan H. Suwandi, Blok B, Nomor 53, Rukun Tetangga 23, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 288/Gunung Kelua; dan dijelaskan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 11/GK/2002, terdaftar atas nama NURIAH (in casu ibu kandung PENGGUGAT) yang untuk selanjutnya disebut "Jaminan Kredit";
4. Bahwa Perjanjian Kredit tersebut sah secara hukum dan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, dan sebagaimana diatur dalam ketentuan:
  - Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:  
*"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:*
    1. *sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
    2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
    3. *suatu hal tertentu;*
    4. *suatu sebab yang halal";*
  - Pasal 1338 KUH Perdata:  
*"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";*



Juga dipertegas kembali dalam UU Nomor 10 tahun 2008 tentang Perbankan yang menjadi dasar hukum Tergugat dalam menjalankan kegiatan usahanya, sebagaimana dalam ketentuan:

- Pasal 1 ayat (11):

*“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan PERSETUJUAN atau KESEPAKATAN pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”;*

- Pasal 1 ayat (18):

*“Nasabah debitur adalah Nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan PERJANJIAN bank dengan nasabah yang bersangkutan”;*

5. Bahwa atas Jaminan kredit tersebut, telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 2168/2014, tanggal 21 Maret 2014, yang diterbitkan Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Samarinda juncto Akta Perjanjian Kredit (APHT) Nomor 86/2014, tanggal 8 Maret 2014, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan RUDDYANTHO TANTRY, SH, selaku Notaris/PPAT di Kota Samarinda;

6. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga merupakan suatu Akta yang otentik yang mempunyai kekuatan Eksekutorial, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut “UU Hak Tanggungan”), yang berbunyi:

*“Sertipikat Hak Tanggungan membuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana secara sah dan mengikat secara hukum positif yang berlaku di Indonesia”;*

Sesuai dengan kekuatan Hak Tanggungan yang melekat pada Jaminan Kredit, sebagaimana ketentuan yang diatur Pasal 6 dan Pasal 20 UU Hak Tanggungan, telah dinyatakan:

- Pasal 6 UU Hak Tanggungan:



*“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;*

- Pasal 20 Ayat (1) UU Hak Tanggungan:

*“(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :*

- 1) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk MENJUAL OBJEK HAK TANGGUNGAN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau;*
- 2) titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan DIJUAL MELALUI PELELANGAN UMUM menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;*

Dengan demikian dalam hal PENGUGAT wanprestasi/cidera janji maka TERGUGAT I mempunyai hak untuk melakukan eksekusi/penjualan atas Jaminan Kredit, sebagai penyelesaian kewajiban hutang PENGUGAT terhadap TERGUGAT I;

7. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas membantah dalil PENGUGAT tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan adalah tindakan yang premature sebab berdasarkan ketentuan Pasal 1 Perjanjian Kredit, PENGUGAT mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran paling lama setiap tanggal 5 setiap bulannya atau tanggal lain yang disetujui oleh pihak BANK (in casu TERGUGAT I). Faktanya dan diakui sendiri oleh PENGUGAT sebagaimana dalam gugatannya, PENGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran pinjamannya setiap tanggal angsuran yang telah ditentukan di dalam Perjanjian Kredit, maka secara hukum PENGUGAT telah dapat dikatakan telah cidera janji/wanprestasi;
8. Bahwa TERGUGAT I secara hukum berhak mengajukan permohonan lelang atas Jaminan kredit yang telah dibebani Hak Tanggungan untuk kemudian dilakukan penjualan secara lelang jika Debitur (in casu PENGUGAT) cidera janji, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan sebagaimana yang telah kami sebutkan diatas. dan berkaitan dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut, Eksekusi/Lelang terhadap Jaminan Kredit secara jelas dan tegas juga diatur dalam **Lampiran**



**Perjanjian Kredit/Syarat dan Ketentuan Umum Pasal 8** tentang "Peristiwa Kelalaian" yang menyatakan:

*"BANK (in casu TERGUGAT I) berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh DEBITUR (in casu PENGGUGAT) berdasarkan Perjanjian Kredit, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana DEBITUR (in casu PENGGUGAT) dan/ atau PENJAMIN:*

- 1)....dst nya;
- 2)...dst nya;
- 3)...dstnya;
- 4)...tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai /tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Mega UKM atau perjanjian lainnya dengan BANK dst nya;

9. Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah *wanprestasi* dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam Perjanjian Kredit dan telah diberi peringatan baik secara lisan maupun melalui diberikan peringatan tertulis berupa:

- 1) Surat Peringatan I Nomor 387/SMAS/15 Tertanggal 04 Agustus 2015;
- 2) Surat Peringatan II Nomor 218/SMAS/16 Tertanggal 23 Juni 2016;
- 3) Surat Peringatan III Nomor 543/SMAS/16 Tertanggal 29 Juli 2016;

10. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang TERGUGAT I telah mengeluarkan selebaran pengumuman lelang pertama pada tanggal 24 Oktober 2016 yang kemudian diikuti pengumuman lelang kedua dimedia umum/surat kabar setempat yang memberitahukan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan Kredit PENGGUGAT;

11. Bahwa dengan demikian TERGUGAT I dalam mengajukan permohonan lelang atas Jaminan Kredit PENGGUGAT telah memenuhi semua persyaratan sebagaimana di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (dahulu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013), sehingga lelang atas Jaminan Kredit berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 288/Gunung Kelua yang



dimohonkan oleh TERGUGAT I kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Samarinda (in casu TERGUGAT II) tidak dapat dibatalkan sebagaimana di atur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (dahulu Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013) yang berbunyi "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*";

12. Bahwa TERGUGAT I menolak keras dalil PENGGUGAT dalam gugatan a quo yang meminta putusan provisi, dengan alasan tuntutan provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT pada Gugatan a quo agar TERGUGAT I tidak melakukan lelang atas Jaminan Kredit PENGGUGAT adalah merupakan tuntutan dalam pokok perkara. Sedangkan tuntutan provisi seharusnya hanya merupakan tindakan sementara atau pendahuluan karena adanya hal-hal yang mendesak yang perlu dilakukan sebelum atau menunggu hal-hal yang dimohonkan dalam pokok perkara diputus oleh Hakim. Oleh karena itu tuntutan provisi yang diajukan PENGGUGAT patut untuk ditolak;

13. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas-tegas dalil PENGGUGAT pada gugatan a quo yang pada intinya menuntut Putusan Serta Merta (*UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD*) dengan alasan sebagai berikut:

a Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD*) dan Provisionil menyebutkan:

*Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 tahun 2000 yang menyebutkan:*

*"Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lainnya apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama";*

*"Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksana putusan serta merta";*

b Bahwa kemudian SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tersebut dipertegas kembali oleh Ketua Mahkamah Agung RI melalui SEMA Nomor 4 Tahun



2001 Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) dan Provisionil, yang pada intinya meminta agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan bersungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) dan Provisionil;

- c Bahwa disamping itu Petitum PENGGUGAT tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) semakin membuat gugatan PENGGUGAT TIDAK JELAS, TIDAK TERANG, BIAS dan KABUR (*Obscuur libel*) manakala dalam Posita gugatan a quo PENGGUGAT tidak pernah mendalilkan dan / atau menguraikan terperinci tentang permasalahan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) namun dalam Petitum PENGGUGAT menuntut putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) kepada TERGUGAT I;
- d Hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 28 K/Sip/1973, tanggal 05 November 1975 yang pada intinya menyatakan:  
"Apabila petitum tidak disinkronkan atau tidak sesuai maksudnya dengan posita maupun tidak bersifat alternatif menyebabkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";
- e Berdasarkan uraian TERGUGAT Idiatas, telah terbukti bahwa Petitum PENGGUGAT yang memohon putusan serta merta adalah dalil yang tidak berdasar secara hukumoleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan a quo untuk menolaknya;

14. Bahwa berdasarkan uraian TERGUGAT I diatas maka telah diperoleh fakta hukumnya bahwa seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT a quo yang pada intinya menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT adalah sangat tidak beralasan karena seharusnya PENGGUGAT memahami / mengerti bahwa suatu pihak dapat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdara *haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:*

- a. **Ada Suatu Perbuatan**, adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal pelaku mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat, kewajiban itu timbul dari hukum;



- b. **Perbuatan Itu Melawan Hukum**, Perbuatan yang dilakukan itu, harus melawan hukum, unsur melawan hukum diartikan dalam arti seluas-luasnya, sehingga meliputi hal-hal sebagai berikut:
- Perbuatan melanggar undang-undang;
  - Perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum;
  - Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - Perbuatan yang bertentangan kesusilaan (*geode zeden*);
- c. **Ada Kesalahan dari Pelaku**, untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, maka pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*). Suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat diminta pertanggungjawaban hukum, jika memenuhi unsur- unsur sebagai berikut:
- Ada unsur kesengajaan;
  - Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*);
  - Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain;
- d. **Ada Kerugian Korban**, Ada kerugian (*schade*) yang nyata bagi korban;
- e. **Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian**. Ada hubungan yang erat antara kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi;
15. Bahwa berdasarkan unsur unsur Perbuatan Melawan Hukum yang diuraikan di atas, telah diperoleh FAKTA HUKUM bahwa dalam hal ini PENGGUGAT-lah yang telah melakukan Perbuatan Cidera Janji dengan tidak menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT I, sehingga eksekusi hak tanggungan terhadap Jaminan Kredit sebagai penyelesaian kewajiban PENGGUGAT selaku Debitur kepada TERGUGAT I selaku Kreditur adalah sah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
16. Bahwa untuk lain dan selebihnya TERGUGAT I tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan PENGGUGAT karena dalil-dali yang dikemukakan oleh PENGGUGAT tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka TERGUGAT I menolak dalil-dalil gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun benar adalah *irrelevant*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka adalah cukup dan patut apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memutuskan dengan amar sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI:**

- Menolak tuntutan Provisi dari PENGGUGAT;

## **DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima eksepsi dari TERGUGAT I;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Perjanjian Kredit Nomor 012/PK-KUK/SMAS/14 *juncto* Perubahan Kesatu Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 008/PER-PK/SMAS/02/15, tanggal 9 Februari 2015;
3. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 2168/2014, tanggal 21 Maret 2014, yang diterbitkan Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Samarinda *juncto* Akta Perjanjian Kredit (APHT) Nomor 86/2014, tanggal 8 Maret 2014, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan RUDDYANTHO TANTRY, SH, selaku Notaris/PPAT di Kota Samarinda;
4. Menyatakan menolak putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, vernet dan kasasi (*uitvorbaar bij vorraad*);
5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

## **ATAU:**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat II juga telah mengajukan jawaban di persidangan tanggal 16 Februari 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI:**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas permohonan Provisi Penggugat dalam surat gugatannya yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan menurut hukum bahwa lelang dalam perkara tersebut ditangguhkan terlebih dahulu pelaksanaannya menunggu perkara ini

Halaman 17 dari 37 Putusan Nomor 71/PDT/2018/PT.SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperoleh putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (incracht Van Gewijde);

2. Bahwa dalam Surat Pernyataan Wanprestasi No. 787/SMAS/16 tanggal 7 Oktober 2016, Tergugat I selaku penjual/ pemohon lelang menyatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi;
3. Bahwa telah disepakati dalam ketentuan pasal 8 lampiran Perjanjian Kredit No. 012/PK-KUK/SMAS/14 tanggal 6 Februari 2014 bahwa apabila Debitur cidera janji, maka Kreditur berhak mengakhiri jangka waktu pembiayaan dan Debitur wajib melunasi seluruh hutangnya secara sekaligus;
4. Bahwa sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 86/2014 tanggal 3 Maret 2014 telah diperjanjikan pada pokoknya apabila Debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya, maka Kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak Debitur untuk menjual atau suruh menjual obyek Hak Tanggungan dihadapan umum secara lelang;
5. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil di atas, sangat jelas bahwa tuntutan provisi dari Penggugat tidak benar karena Penggugat telah dinyatakan melakukan wanprestasi, sehingga Tergugat I selaku Kreditur berhak menjual secara lelang barang jaminan kredit, dengan demikian sudah seharusnya ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;
6. Bahwa selain itu, tuntutan provisi yang pada hakekatnya adalah tuntutan yang dapat dijalankan terlebih dahulu untuk menghentikan suatu tindakan dari Para Tergugat hanya dapat diajukan apabila memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR yakni:
  - a. Terdapat suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti;
  - b. Terdapat keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap;
  - c. Apabila tuntutan sementara dikabulkan dalam hal perselisihan tentang kepemilikan;
7. Bahwa namun ternyata gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat yang dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) HIR tersebut, dengan demikian sudah selayaknya permohonan Provisi Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim perkara a quo;

## **DALAM EKSEPSI:**

Halaman 18 dari 37 Putusan Nomor 71/PDT/2018/PT.SMR



1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Gugatan tidak jelas/ obscur libel;
  - a. Bahwa dalam surat gugatannya halaman 3 (tiga) angka 6 (enam) Penggugat mendalilkan bahwa tindakan Para Tergugat yang melaksanakan lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan luas tanah sebesar  $\pm 122 \text{ M}^2$  berikut bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan SHM No.288 atas nama Nuriah (obyek sengketa) adalah sangat prematur, sehingga semestinya Para Tergugat belum saatnya bertindak demikian;
  - b. Bahwa Penggugat dalam dalil tersebut sama sekali tidak menjelaskan perbuatan mana yang dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum karena Penggugat sama sekali tidak menyebutkan ketentuan hukum mana yang dilanggar oleh Para Tergugat;
  - c. Bahwa dalam surat gugatannya halaman 3 (tiga) angka 9 (sembilan) tiba-tiba saja Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat baik secara materiil maupun moril beserta segala akibat hukum dari padanya;
  - d. Bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa:

“ tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ”;
  - e. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut didapatkan unsur-unsur yang sifatnya kumulatif agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yakni:
    - 1) Harus ada perbuatan;
    - 2) Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
    - 3) Harus ada unsur kesalahan;
    - 4) Harus ada kerugian yang diderita;
    - 5) Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan;
  - f. Bahwa dalam dalil-dalilnya di surat gugatan, Penggugat tidak dapat menjelaskan unsur-unsur dari perbuatan Para Tergugat yang memenuhi



unsur perbuatan melawan hukum yang termaktub dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;

g. Bahwa dengan demikian Penggugat yang tidak dapat menjabarkan secara jelas perbuatan mana saja yang dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum dan sama sekali tidak menyebutkan ketentuan hukum mana yang dilanggar oleh Para Tergugat, membuat gugatan a quo menjadi tidak jelas (Obscur libel);

3. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas mengingat gugatan a quo tidak sempurna, maka cukup berdasar hukum dan beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo memutuskan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam provisi dan eksepsi mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;

2. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengakui bahwa:

a. Penggugat telah mengikatkan diri dalam perjanjian kredit dengan PT Bank Mega, Tbk Cabang Samarinda (Tergugat I) berdasarkan Perjanjian Kredit No. 012/ PK-KUK/SMAS/14 tanggal 6 Februari 2014;

b. Dikarenakan satu dan lain hal, terhadap kredit atas nama Penggugat mengalami tunggakan pembayaran kredit;

Terhadap beberapa pengakuan dari Penggugat tersebut, Tergugat II memohon akta;

3. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang atas obyek sengketa dapat Tergugat II sampaikan kronologinya sebagai berikut:

a. Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II melalui Surat Permohonan Lelang No. 786/SMAS/16 tanggal 17 Oktober 2016 terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan luas tanah sebesar ± 122 M<sup>2</sup> berikut bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan SHM No. 288 atas nama Nuriah (selanjutnya akan disebut obyek sengketa);

b. Oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan dan telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka sebagaimana Pasal



- 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat II menerima permohonan lelang dari Tergugat I dan menindaklanjutinya dengan menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas obyek sengketa pada hari Kamis tanggal 26 Maret 2015 melalui Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-867/WKN.13/KNL.02/2016 tanggal 19 Oktober 2016;
- c. Dengan telah ditetapkannya hari dan tanggal pelaksanaan lelang, Tergugat I kemudian mengumumkan rencana pelaksanaan lelang ke khalayak ramai melalui selebaran/ pengumuman tempel tanggal 24 Oktober 2016 sebagai pengumuman pertama dan pengumuman lelang dalam surat Harian Koran Kalim pada tanggal 8 November 2016 sebagai pengumuman kedua;
- d. Setelah semua persyaratan dan proses persiapan lelang lengkap dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, kemudian pelelangan atas obyek sengketa dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 22 November 2016 namun demikian dalam pelelangan tersebut tidak ada penawaran yang masuk sesuai dengan Risalah Lelang No. 623/2016 tanggal 22 November 2016;
4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada surat gugatannya halaman 3 (tiga) angka 6 (enam) yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat yang melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan luas tanah sebesar  $\pm 122 \text{ M}^2$  berikut bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan SHM No. 288 atas nama Nuriah (obyek sengketa) adalah sangat prematur sehingga semestinya Para Tergugat belum saatnya bertindak demikian;
5. Bahwa terhadap kredit macet atas nama Penggugat, Tergugat I selaku Kreditur telah memberikan peringatan kepada Penggugat terkait keterlambatan pembayaran angsuran sebanyak 3 (tiga) kali yakni:
- Surat Peringatan I No.387/SMAS/15 tanggal 4 Agustus 2015;
  - Surat Peringatan II No. 218/SMAS/16 tanggal 23 Juni 2016;
  - Surat Peringatan III No. 543/SMAS/16 tanggal 29 Juli 2016;
6. Bahwa ternyata setelah diberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, Penggugat tidak juga membayar kewajibannya kepada Tergugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa selanjutnya, dalam Surat Pernyataan Wanprestasi No. 787/SMAS/16 tanggal 7 Oktober 2016, Tergugat I selaku penjual/ pemohon lelang menyatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi;
8. Bahwa telah disepakati dalam ketentuan Pasal 8 Lampiran Perjanjian Kredit No.012/PK-KUK/SMAS/14 tanggal 6 Februari 2014 bahwa apabila Debitur cidera janji, maka Kreditur berhak mengakhiri jangka waktu pembiayaan dan Debitur wajib melunasi seluruh hutangnya secara sekaligus;
9. Bahwa sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 86/2014 tanggal 3 Maret 2014 telah diperjanjikan pada pokoknya apabila Debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya, maka Kreditur selaku Pemegang Hak Tanggungan dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak Debitur untuk menjual atau suruh menjual obyek Hak Tanggungan dihadapan umum secara lelang;
10. Bahwa dengan demikian, berpedoman pada hal-hal tersebut di atas, dikarenakan Penggugat telah dinyatakan melakukan wanprestasi, maka Tergugat I selaku Kreditur berhak menjual secara lelang barang jaminan kredit, sehingga pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan yang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan bukan merupakan tindakan yang prematur;
11. Bahwa selain itu, berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka dalil Penggugat pada halaman 3 (tiga) angka 8 (delapan) yang menyatakan pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan dapat ditangguhkan terlebih dahulu pelaksanaannya menunggu perkara ini memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (incracht van gewijsde) dari Pengadilan haruslah ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo karena Penggugat telah dinyatakan melakukan wanprestasi, sehingga Tergugat I selaku Kreditur berhak menjual secara lelang barang jaminan kredit;
12. Bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa:  
“ Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;
13. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut didapatkan unsur-unsur yang sifatnya kumulatif agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yakni:
  - a. Harus ada perbuatan;
  - b. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;

Halaman 22 dari 37 Putusan Nomor 71/PDT/2018/PT.SMR



- c. Harus ada unsur kesalahan;
  - d. Harus ada kerugian yang diderita;
  - e. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan;
14. Bahwa ternyata tidak ada satupun perbuatan Tergugat II yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum, dikarenakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum;
15. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas permohonan Penggugat dalam petitum gugatannya angka 3 (tiga) yang pada pokoknya menuntut Para Tergugat untuk membayar ganti rugi material sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan ganti rugi immaterial sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat, justru sebaliknya tidak ada dasar hukum bagi Penggugat untuk mengaku mengalami kerugian, karena sesuai dengan Risalah Lelang No. 623/2016 tanggal 22 November 2016 pelaksanaan lelang atas obyek sengketa tidak terdapat penawaran, sehingga obyek sengketa belum mengalami perpindahan hak dari Penggugat ke pihak lain;
16. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas permohonan Penggugat dalam petitum gugatan angka 5 (lima) yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad) walaupun diadakan perkawanan, banding maupun kasasi;
17. Bahwa permintaan tersebut harus ditolak karena putusan Uitvoerbaar Bij Vooraad merupakan putusan yang dijatuhkan dengan maksud untuk melaksanakan eksekusi terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi maupun Peninjauan kembali;
18. Bahwa permintaan tersebut harus ditolak karena untuk dapat dijatuhkannya putusan Uitvoerbaar Bij Vooraad harus memenuhi syarat ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR yakni:
- a. Terdapat suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti;
  - b. Terdapat keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap;
  - c. Apabila tuntutan sementara dikabulkan dalam hal perselisihan tentang kepemilikan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa namun ternyata gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat yang dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) HIR tersebut dengan demikian sudah selayaknya permohonan Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim perkara a quo;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

**Dalam Provisi:**

- Menyatakan menolak permohonan Provisi Penggugat;

**Dalam Eksepsi:**

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

**Dalam Pokok Perkara:**

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat / Pembanding tersebut Pengadilan Negeri Samarinda telah menjatuhkan putusan tertanggal 20 April 2017 Nomor: 148/Pdt.G/2016/PN.Smr, dengan amar putusan sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat seluruhnya;

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp701.000,00 (tujuh ratus satu ribu rupiah);

**Menimbang** bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 20 April 2017 Nomor :148/Pdt.G/2016/PN.Smr, tersebut, Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan banding sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 04 Mei 2017 dan permohonan banding tersebut telah pula diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda kepada Tergugat I/Terbanding I tanggal 10 Juli 2017 dan kepada Tergugat II / Terbanding II tanggal 7 Juli 2017;



**Menimbang** bahwa selanjutnya Penggugat/Pembanding telah menyerahkan Memori Bandingnya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 11 Juli 2017 dan memori banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda kepada Tergugat I/Terbanding I dan kepada Tergugat II/Terbanding II masing-masing tanggal 12 Juli 2017;

**Menimbang** bahwa sebelum berkas perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur, kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung mulai diberitahukan, sebagaimana Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda, kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 13 Juli 2017, kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 10 Juli 2017 dan kepada Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 7 Juli 2017;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

**Menimbang**, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang - Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

**Menimbang**, bahwa dalam Memori Banding Penggugat/Pembanding menyatakan keberatan terhadap pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor: 148/Pdt.G/2016/PN.Smr tanggal 20 April 2017 tersebut, dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa tujuan utama mengapa suatu Gugatan diajukan ke hadapan lembaga peradilan pada dasarnya diawali oleh adanya kesadaran dari seorang pencari keadilan (*justitiabelen*) akan perlunya suatu tuntutan hak diajukan lewat jalur hukum yang benar, yang telah digariskan dan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga pemerolehannya keadilan akan hak dimaksud berlandaskan hukum, tidak bertindak semena-mena, atau sekehendak hati sekedar memenuhi keinginan diri semata-mata ;
2. Bahwa tindakan yang diambil Pembanding untuk mengajukan Gugatan sebagaimana termaksud dalam perkara *a quo* adalah dikarenakan perbuatan semena-mena yang tanpa alasan serta tanpa dasar hukum dari Para Tergugat yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Perbuatan-perbuatan mana telah menimbulkan kerugian secara mendalam bagi



Penggugat, yang sekiranya *judex factie* tingkat pertama dapat lebih jeli melihat seluruh fakta, dengan diikuti kepekaan nurani yang baik, tentu putusan akhir yang dijatuhkan akan berkebalikan dari apa yang dapat dilihat melalui putusan yang dijatuhkannya ;

3. Bahwa melalui Memorie Banding ini, Pembanding akan kembali menguraikan hal-hal yang tidak dipertimbangkan oleh *judex factie* tingkat pertama, sambil berharap Yang Mulia Majelis Hakim *Judex Factie* tingkat Banding melalui uraian-uraian Pembanding ini akan memiliki pandangan berbeda terhadap keseluruhan rangkaian perkara dari apa yang dilihat oleh *judex factie* tingkat pertama sebelumnya terhadap perkara *a quo*. Tidak ada harapan yang lebih besar dari Pembanding kepada Yang Mulia Majelis Hakim *Judex Factie* tingkat Banding selain daripada adanya kehendak dari Yang Mulia untuk menegakkan keadilan dalam perkara *a quo*, atas hak-hak menurut hukum yang melekat pada diri Pembanding yang telah dikesampingkan dan tidak diindahkan melalui perbuatan-perbuatan yang dilakukan Para Tergugat / Para Terbanding ;
4. Bahwa putusan *judex factie* tingkat pertama sama sekali tidak memberikan keadilan terhadap perkara *a quo*, sehingga patut dan pantas untuk dibatalkan dan diberikan putusan sendiri oleh *judex factie* tingkat Banding. Besar harapan Pembanding nantinya yang kami muliakan *judex factie* tingkat Banding dapat melihat kesalahan dari *judex factie* tingkat pertama dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*, sehingga kemudian dapat menjatuhkan putusan yang tepat dan lebih dapat diterima sebagai sebuah putusan yang adil dalam hubungannya dengan pencarian keadilan yang telah diupayakan Pembanding melalui lembaga peradilan yang terhormat ini ;
5. Bahwa untuk selanjutnya Pembanding akan menguraikan dalil berdasarkan fakta-fakta pemeriksaan persidangan perkara *a quo* yang akan kami uraikan sebagai berikut :
  - A. **BAHWA JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TIDAK MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM APAPUN ATAS PENOLAKANNYA TERHADAP DALIL GUGATAN DAN BUKTI SURAT YANG DIAJUKAN PENGGUGAT**
6. Bahwa dalam memberikan pertimbangan hukum, secara teori isi didalamnya haruslah cukup untuk menjelaskan mengapa kemudian Hakim mengambil suatu kesimpulan atau sikap terhadap suatu dalil yang diajukan masing-masing pihak berperkara, akan hal ini kiranya cukup tergambar



melalui ketentuan sebagaimana termuat dalam Pasal 50 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyebutkan bahwa, *"Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturanperundang-undangan yang bersangkutan atau sumberhukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili."* ;

7. Bahwa Mahkamah Agung RI melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 03 Tahun 1974 tertanggal 23 November 1974, pada angka 3 Surat Edaran tersebut menyebutkan bahwa, *"Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (vormverzuim) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan Pengadilan yang bersangkutan ...."*. Arahan sebagaimana diberikan oleh Mahkamah Agung terhadap seluruh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum diatas menunjukkan betapa pentingnya pertimbangan hukum yang diberikan oleh Hakim ketika akan menjatuhkan suatu putusan terhadap suatu perkara ;
8. Bahwa akan tetapi sangat disayangkan oleh Pembanding didalam perkara *a quo*, sekalipun telah jelas didalam hukum beracara bahwa pertimbangan hukum yang diberikan secara jelas dan cukup memiliki arti esensial bagi suatu putusan, melalui putusan yang dijatuhkan *judex factie* tingkat pertama dalam perkara *a quo* akan hal ini justru tidak tergambar dan terwujud sama sekali, dan akan hal ini jelas Pembanding sangat berkeberatan atasnya ;
9. Bahwa keberatan Pembanding tertuju kepada pertimbangan hukum *judex factie* tingkat pertama pada halaman 39 paragraf kelima yang menyebutkan, *"Menimbang, bahwa dari bukti surat P.1 yang diajukan oleh Penggugat, setelah Majelis membaca dan mempelajari secara seksama Majelis berpendapat bahwa Penggugat yang telah mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat baik secara materiil maupun moril tidak berdasar dan tidak memiliki alasan hukum"*. Pertimbangan hukum yang diberikan *judex factie* tingkat pertama diatas sangatlah merugikan Pembanding, karena penolakan *judex factie* tingkat pertama tanpa ditopang pertimbangan menurut hukum sama sekali, sebelum masuk kepada pertimbangan hukum terhadap dalil-dalil yang diajukan Para Pembanding ;



10. Bahwa bagaimana mungkin *judex factie* tingkat pertama mengambil kesimpulan untuk menolak dalil gugatan Penggugat dan mengatakannya tidak berdasar, akan tetapi tidak ada topangan alasan pertimbangan hukum sama sekali untuk itu? Hal ini sungguh sangat tidak dapat dibenarkan, rasa keadilan menjadi terabaikan ketika aturan fundamental dalam menjatuhkan putusan dinafikan. Tentunya hal seperti ini tidak dapat dipertahankan lagi, sehingga Pembanding sangat menaruh harapan yang besar untuk itu kepada Yang Mulia Majelis *Judex Factie* tingkat Banding ;

**B. BAHWA JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TIDAK MENERAPKAN ASAS HUKUM AUDI ET ALTERAM PARTEM DALAM MELAKSANAKAN PEMERIKSAAN PERKARA A QUO**

11. Bahwa dalam melaksanakan pemeriksaan terhadap suatu perkara, bagi Hakim terdapat kewajiban untuk mendengar dan memperhatikan secara berimbang uraian dalil beserta bukti-bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak yang berperkara, sehingga kesempatan untuk kalah maupun menang bagi masing-masing pihak tetaplah sama, kewajiban dalam beracara sebagaimana disebutkan diatas ini pada dasarnya adalah hal sebagaimana dimaksudkan dalam asas hukum *audi et alteram partem* ;

12. Bahwa asas hukum *audi et alteram partem* ini pada dasarnya tercakup pula dalam UUD NRI 1945 pada Pasal 28D ayat (1) yang salah satunya menyebutkan bahwa setiap orang berhak atas perlakuan yang sama dihadapan hukum. Melalui Pasal 4 UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman sendiri tergambar akan asas *auide et alteram partem* ini, ketika disebutkan disana bahwa Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang. Tidaklah sebuah hal yang salah bila Pembanding mengatakan bahwa keadilan sebagai suatu hal yang ingin ditegakkan melalui badan peradilan tidak akan pernah terwujud apabila asas *audi et alteram partem* diabaikan ;

13. Bahwa akan tetapi terhadap asas *audi et alteram partem* ini justru menjadi sebuah asas yang dalam persidangan perkara *a quo* tidak diindahkan oleh *judex factie* tingkat pertama, ketika isi daripada pertimbangan hukum putusan *judex factie* tingkat pertama ini, sebagaimana termuat mulai dari Halaman 40 sampai dengan Halaman 43, hanyalah melulu pertimbangan hukum terhadap dalil-dalil bantahan Para Pembanding semata-mata, dan terhadap dalil-dalil Para Terbanding membenarkannya secara keseluruhan dengan tanpa memperhatikan bantahan sebagaimana diajukan oleh Pembanding terhadapnya ;



14. Bahwa sebagaimana alasan pengajuan banding dalam bagian sebelumnya diatas, pengabaian terhadap asas *audi et alteram partem* dalam pemeriksaan perkara *a quo* adalah juga merupakan suatu hal yang tidak dapat dibenarkan, karena pengabaian yang sedemikian telah memastikan secara mutlak keadilan menjadi tertutup rapat, ketika justru badan peradilanlah yang sejatinya memiliki kewenangan untuk mewujudkannya secara terang. Terhadap hal ini adalah sebuah harapan yang sangat besar dari Pembanding agar kiranya Yang Mulia *Judex Factie* tingkat Banding untuk tidak lagi melupakan asas *audi et alteram partem* ini ketika melakukan pemeriksaan kembali terhadap perkara *a quo* ;

**C. BAHWA JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH MENERAPKAN KETENTUAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN LELANG SECARA TIDAK TEPAT MENURUT KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

15. Bahwa tidaklah menjadi suatu hal yang begitu mengecewakan bagi Pembanding apabila *judex factie* tingkat pertama telah menerapkan ketentuan hukum yang terkait dengan perkara *a quo* secara tepat dan benar, akan tetapi dalam hal ini telah menjadi suatu hal yang sebaliknya dirasakan oleh Pembanding ketika *judex factie* tingkat pertama melalui pertimbangan hukum yang diberikan dalam putusan perkara *a quo* justru menerapkan ketentuan hukum pelaksanaan pelelangan terhadap objek hak tanggungan secara tidak benar dan tidak tepat sama sekali terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang dirujuknya ;

16. Bahwa ketika Pembanding membaca keseluruhan daripada pertimbangan hukum pada Halaman 40 sampai dengan Halaman 43 Putusan perkara *a quo*, yang isinya melulu pertimbangan hukum yang semata-mata membenarkan dalil-dalil bantahan dari Para Terbanding tersebut, terdapat 1 (satu) peraturan setingkat peraturan perundang-undangan, dan 1 (satu) peraturan setingkat peraturan menteri, yang dijadikan *judex factie* tingkat pertama untuk memberikan pertimbangan hukumnya. Terhadap 1 (satu) peraturan setingkat peraturan perundang-undangan dimaksud disini adalah UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan), sedangkan 1 (satu) Peraturan setingkat peraturan menteri disini yaitu Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan menurut Pembanding terhadap



peraturan-peraturan yang dirujuk ini *judex factie* tingkat pertama telah salah dalam menerapkannya ;

17. Bahwa setelah Pembanding membaca pertimbangan hukum *judex factie* tingkat pertama didalam putusannya pada Halaman 41 paragraf terakhir, yang menyinggung ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan perihal kewenangan menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, maka dimulai dari sinilah kesalahan penerapan hukum *judex factie* tingkat pertama dimulai, karena secara tidak cermat *judex factie* tingkat pertama tidak membaca ketentuan-ketentuan lain didalam undang-undang yang sama, terutama sekali ketentuan-ketentuan yang mengatur pelaksanaan eksekusi lelang, dan ketentuan peralihan sebagaimana dapat ditemukan didalam UU Hak Tanggungan tersebut, sehingga dengan demikian dapat dikatakan pemahaman *judex factie* tingkat pertama terhadap pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan hanyalah sepenggal-sepenggal ;
18. Bahwa apabila *judex factie* tingkat pertama membaca ketentuan selanjutnya didalam UU Hak Tanggungan, utamanya ketentuan-ketentuan dibawah Bab V mengenai Eksekusi Hak Tanggungan, maka *judex factie* tingkat pertama didalam Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan dimaksud akan menemukan peraturan bahwa pelaksanaan eksekusi lelang atas objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji dilaksanakan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, dan ketentuan ini berlaku pula terhadap pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan apabila *judex factie* tingkat pertama memperhatikan dengan seksama bunyi ketentuan didalam Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan tersebut ;
19. Bahwa selanjutnya apabila *judex factie* tingkat pertama tidak ingin memahami pelaksanaan eksekusi lelang objek hak tanggungan secara sepenggal-sepenggal, maka seharusnya *judex factie* tingkat pertama turut pula memperhatikan ketentuan peralihan didalam Pasal 26 UU Hak Tanggungan, yang menyebutkan bahwa, "*Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypothek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan*". Ketentuan Pasal 26 dimaksud semestinya dimaknai bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, yang sebagaimana ditentukan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan dilaksanakan melalui



pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan tersebut, **haruslah dilaksanakan dengan mengikuti ketentuan perundang-undangan sebagaimana berlaku terhadap pelaksanaan eksekusi Hipotik, sampai dengan kemudian dibentuk peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus mengatur pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan untuk itu ;**

20. Bahwa dengan demikian, sekalipun dikatakan dalam Pasal 6 bahwa terhadap suatu obyek hak tanggungan, pemegang hak tanggungan pertama memiliki kewenangan menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, akan tetapi selama peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus mengatur pelaksanaan eksekusi hak tanggungan untuk itu belum dibentuk, maka pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan **tetaplah harus mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pelaksanaan eksekusi Hipotik ;**
21. Bahwa kemudian apabila ditanyakan dimanakah dapat ditemukan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan eksekusi Hipotik itu? Maka menurut bunyi angka 9 Penjelasan Umum UU Hak Tanggungan Jo. Penjelasan Pasal 26 UU Hak Tanggungan, ketentuan eksekusi Hipotik dimaksud dapat ditemukan didalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg. Ketentuan dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg sendiri menyebutkan bahwa terhadap pelaksanaan eksekusi terhadap grosse akta Hipotik (yang oleh ketentuan Pasal 26 UU Hak Tanggungan disamakan dengan Sertifikat Hak Tanggungan) dilakukan **dibawah perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri ;**
22. Bahwa oleh karenanya, berdasarkan seluruh bukti-bukti yang diajukan didalam persidangan oleh Para Terbanding, **tidak ada satupun bukti yang menunjukkan pelaksanaan eksekusi lelang terhadap objek hak tanggungan yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo dilaksanakan dengan dibawah perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, tidak pula ada penetapan untuk itu oleh Ketua Pengadilan Negeri terhadap pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh Para Terbanding dimaksud,** sehingga dengan demikian harus dinyatakan **tidak sah dan batal demi hukum seluruh proses pelaksanaan eksekusi lelang yang dilakukan oleh Para Terbanding tersebut ;**



23. Bahwa mengenai 1 (satu) Peraturan setingkat peraturan menteri, yaitu Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dijadikan acuan oleh *judex factie* tingkat pertama dalam pertimbangan hukum putusannya, perlu dipertegas disini bahwa hal tersebut tidaklah dapat dibenarkan, karena peraturan setingkat peraturan menteri **tidaklah masuk dalam Hierarki Peraturan Perundang-undangan di Indonesia** sebagaimana diatur dalam Pasal 7 UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, tidak pernah pula Peraturan Menteri masuk dalam tata urutan peraturan perundang-undangan di Indonesia didalam peraturan perundang-undangan sebelumnya, baik didalam TAP MPR No. III/MPR/2000 tentang Tata Urutan Peraturan Perundang-Undangan, maupun didalam UU No. 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. **Mempedomani peraturan menteri dalam pelaksanaan eksekusi lelang adalah suatu praktek yang keliru dan oleh karenanya tidak dapat diterima.** Dengan demikian, sekali lagi perlu ditegaskan disini, bahwa pelaksanaan eksekusi terhadap objek hak tanggungan haruslah dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 224 HIR Jo. Pasal 258 RBg sampai dengan dibentuknya peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus untuk mengatur pelaksanaan eksekusi terhadap Hak Tanggungan ;

Bahwa Putusan *judex factie* tingkat pertama tidak mempertimbangkan secara cermat keadaan-keadaan sebagaimana terungkap dalam persidangan tingkat pertama, oleh karenanya sangat beralasan menurut hukum agar putusan *judex factie* tingkat pertama tersebut untuk dibatalkan ;

Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* tingkat pertama yang mendasari putusan dalam perkara *a quotel*ah salah dan telah melanggar hukum, atau telah salah menginterpretasikan hukumnya atau telah salah menerapkan hukum atau telah melanggar asas *audi et altera partem*, sehingga timbul amar putusan yang tidak mencerminkan kebenaran dan keadilan terhadap Pihak yang turut terlibat didalamnya, oleh karenanya tidak dapat dipertahankan lagi dan dengan demikian haruslah dibatalkan ;

Berdasarkan hal – hal yang telah Penggugat/Pembanding uraikan diatas yang merupakan alasan banding dari Penggugat/Pembanding untuk diajukan kehadapan Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda di Samarinda, mohon kiranya berkenan memberikan keputusan sebagai berikut :

-- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 148/Pdt.G/2016/PN.Smr, tertanggal 20 April 2017 ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

## DALAM PROVISIONAL :

-- Menyatakan menurut hukum bahwa lelang dalam perkara tersebut ditangguhkan terlebih dahulu pelaksanaannya menunggu perkara ini memperoleh keputusan dari Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (Incracht Van Gewijsde);

## PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut Hukum bahwa perbuatan Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II terurai diatas adalah merupakan perbuatan melawan Hukum (Onrecht matige daad) beserta segala akibat Hukum dari padanya yang sangat merugikan Penggugat/Pembanding baik Materiil maupun Moriiil ;
3. Menghukum Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II harus membayar ganti kerugian Materiil maupun Moriiil kepada Penggugat/Pembanding sebesar Rp 550.000.000,-(Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sebagai akibat dari perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II seperti terurai diatas, dengan perincian sebagai berikut :

### 3.1. Kerugian Materiil :

- b. Akibat perbuatan melawan Hukum Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II terurai diatas, dimana Penggugat menghabiskan waktu, tenaga, pikiran, uang, untuk urusan masalah tersebut, dimana dalam hal ini kerugian Penggugat/Pembanding ditafsir tidak kurang dari.....

----- Rp 50.000.000,-

### 3.2. Kerugian Moriiil / Immateriiil :

Akibat perbuatan melawan Hukum Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II terurai diatas, dimana

Halaman 33 dari 37 Putusan Nomor 71/PDT/2018/PT.SMR



Penggugat/Pembanding menderita kerugian Materiil/ Immateriil dimana kerugian Materiil / Immateriil ini tidak dapat diukur secara pasti tetapi ditafsir tidak kurang dari .....

----- Rp 500.000.000,-

Jadi Jumlah seluruhnya sebesar ----- Rp 550.000.000,-

=====

(Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) ;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa kebijakan meniadakan pembayaran bunga dan denda dari pinjaman / hutang Penggugat/Pembanding adalah sah;
5. Menyatakan menurut Hukum bahwa Keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voer Baar Bij Voorraad) walaupun diadakan perlawanan, Banding maupun Kasasi ;
6. Menghukum Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II membayar biaya yang timbul dalam perkara ini untuk seluruhnya ;

**SUBSIDAIRE** :

Apabila Yang Terhormat Bapak Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat mohon Keputusan yang seadil – adilnya (Ex aequo Et Bono) ;

**Menimbang**, bahwa terhadap memori banding dari Penggugat / Pembanding tersebut, baik Tergugat I/Terbanding I maupun Tergugat II / Terbanding II tidak menanggapinya dan tidak mengajukan kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Samarind, tanggal 20 April 2017, Nomor 148/Pdt.G/2016/PN.Smr dan telah membaca, memperhatikan serta mencermati dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding tanggal 11 Juli 2017, berpendapat sebagai berikut:

**DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa pertimbangan Provisi oleh Majelis Hakim tingkat pertama telah berdasar alasan yang tepat dan benar, maka pertimbangan majelis hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar



pertimbangan dalam Provisi pada putusan tingkat banding, oleh karena itu Provisi dari Penggugat/Pembanding haruslah ditolak, sehingga putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 20 April 2017, Nomor 148/Pdt.G/2017/PN.Smr dalam Provisi dapat dipertahankan dan dikuatkan;

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa pertimbangan eksepsi Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II oleh Majelis Hakim tingkat pertama telah berdasar alasan yang tepat dan benar, maka pertimbangan majelis hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan dalam eksepsi pada putusan tingkat banding, oleh karena itu eksepsi dari Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II haruslah ditolak, sehingga putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 20 April 2017, Nomor 148/Pdt.G/2017/PN.Smr dalam eksepsi dapat dipertahankan dan dikuatkan;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, hal-hal tersebut telah dipertimbangkan secara seksama oleh Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena itu pengadilan tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama tersebut telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberi kewenangan kepada pemegang hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila Debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dulu dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut, cukuplah apabila Pemegang Hak Tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi obyek Hak Tanggungan pertama tersebut ;
2. bahwa berdasarkan fakta hukum dipersidangan Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil dan petitum gugatannya yang menyatakan Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat



II/Terbanding II telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga putusan Pengadilan Negeri Samarinda, tanggal 20 April 2017, Nomor 148/Pdt.G/2016/PN.Smr.dalam pokok perkara dapat dipertahankan, oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Samarinda, tanggal 20 April 2017, Nomor 148/Pdt.G/2016/PN.Smr. dan memori banding yang diajukan Pemanding semula Penggugat, tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Samarinda, tanggal 20 April 2017, Nomor 148/Pdt.G/2016/PN.Smr. dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan memori banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat tanggal 11 Juli 2017, oleh karenanya haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pemanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka semua biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Pemanding semula Penggugat;

Mengingat dan memperhatikan pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, ketentuan –ketentuan Hukum Acara Perdata Indonesia untuk Luar Jawa dan Madura (RBg), KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

- Menerima Permohonan banding dari Penggugat/Pemanding;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda, tanggal 20 April 2017, Nomor 148/Pdt.G/2016/PN.Smr. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah );

**Demikian** diputus dalam rapat permusyawaratan majelis hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda pada hari **Selasa**, tanggal **31 Juli 2018**, oleh kami **H. SULTHONI, SH, MH.** selaku Ketua Majelis, **ARTHUR HANGEWA, SH.** Dan **M. NAJIB SHOLEH, SH.** masing-masing selaku Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 71/PDT/2018/PT.SMR, tanggal 28 Juni 2018 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **7 Agustus 2018** oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri Para Hakim Anggota, dan dibantu oleh **ANDRIE ZULKARNAIN, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak dalam perkara ini;

Hakim Anggota Majelis,

Hakim Ketua Majelis,

1. **ARTHUR HANGEWA, SH.**

**H. SULTHONI, SH, MH.**

2. **M. NAJIB SHOLEH, SH.**

Panitera Pengganti,

**ANDRIE ZULKARNAIN, SH.**

Perincian biaya perkara :

- |                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| 1. Meterai putusan          | Rp. 6.000,-   |
| 2. Redaksi putusan          | Rp. 5.000,-   |
| 3. <u>Biaya Pemberkasan</u> | Rp. 139.000,- |

J u m l a h Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 37 dari 37 Putusan Nomor 71/PDT/2018/PT.SMR

#### Disclaimer

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