



PUTUSAN

Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

IRWAN SANTOSO, N.I.K : 63030527017200002, Umur 49 Tahun (Lahir : Banjarmasin, 27 Januari 1972), Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Komp. P. Antasari No. 41 B Kelurahan Jawa, Kecamatan Martapura Kota, Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan., dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya yaitu **MUHAMMAD RUSDI, S.HI., M.H., DARMAWAN SAPUTRA, S.Ag., S.H.**, dan **SRI HERLINA, S.H.** : **Ketiganya Advokat dan Konsultan Hukum** dari Kantor HUKUM **MUHAMMAD RUSDI, S.HI., M.H.**, yang beralamat di Jl. Bauntung Komp. Bauntung Permai Nomor 6 B RT. 05 RW. 03 Desa Sungai Sipai Kec. Martapura, Kabupaten Banjar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2021, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

L a w a n :

- 1. PT. PAN INDONESIA BANK Tbk (PUSAT) Cq PT BANK PANIN Tbk KCU Banjarmasin** beralamat di Jl. Anang Adenansi Nomor 1, Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : **FARUK B, S.H., LL.M., INGGRAENI ONGKOWIJAYA, S.H., M.H., LELY, S.H., FEBI ADIE, S.H., GATOT ACHMAD FAUDJI, S.H.**, dan **LEONARDO ALIM, S.H.**, masing-masing adalah karyawan dari PT. BANK PAN INDONESIA Tbk., dan beralamat di Jl. Anang Adenansi Nomor 1, Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Maret 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura
Halaman 1 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah register Nomor 48/PDT/SK/2021/PN Mtp selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

- 2. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANTOR WILAYAH DJKN KALIMANTAN SELATAN Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BANJARMASIN**, beralamat di Jl. Pramuka No.7, Pemurus Luar, Banjarmasin dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : SUGENG HARIJADI, S.H., BAMBANG SUDARNADI, S.H., M.M., DENI ATIF HIDAYAT, S.E., YENNI RATNA PRATIWI, S.Hut., NISSA RAWINDADEFI, S.M., dan MEGA GOENSALES masing-masing adalah karyawan dari Alamat pusat KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, beralamat di Gedung Djuanda I Kementerian Keuangan Lantai 3 Jalan Dr. wahidin Raya Nomor 1, Jakarta Pusat dan berkantor di Jl. Pramuka No.7, Pemurus Luar, Banjarmasin berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22Maret 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dibawah register Nomor 53/PDT/SK/2021/PN MTP selanjutnya disebut sebagai **TERGUGATII**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 8Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 8Maret 2021 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 18 Maret 2016 telah melakukan Pinjaman Uang sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dalam bentuk Pinjaman Jangka Panjang (PJP) pada Tergugat I/ **PT. BANK**

Halaman 2 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



PANINTbk, KCU Banjarmasin, sebagaimana Akta Notaris Perjanjian Kredit Nomor : 195 yang dibuat dihadapan Notaris **NOOR HASANAH, SH.**, pada tanggal 18 Maret 2016;

2. Bahwa atas Pinjaman Uang sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), Penggugat mengagunkan berupa Sebidang tanah dengan luas 126 M² yang terletak di Jalan Perjuangan, Desa Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, sebagaimana SHM Nomor : 05194 atas nama Penggugat/**IRWAN SANTOSO**;
3. Bahwa dari Pinjaman Uang sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) pada Tergugat I, masih tersisa pokok pinjaman sebesar **Rp282.512.415.36**, Penggugat sebenarnya bermaksud untuk melunasinya, tetapi karena usaha Penggugat mengalami penurunan keuntungan akibat Covid-19, sehingga tidak mencukupi untuk membayar hutang pada Tergugat I dan untuk hal tersebut Penggugat sudah pernah mengajukan Permohonan Penghapusan Pinalty, denda dan Bunga pada tanggal 26 Januari 2021, tetapi Tergugat I menolaknya dan tetap mewajibkan Penggugat untuk membayar sebagai berikut :

- 1) Hutang Pokok : Rp. 282.512.415.36
- 2) Bunga : Rp. 74.534.589.75
- 3) Denda : Rp. 61.964.037.49

Sehingga total hutang : Rp. 419.011.042.60

4. Bahwa atas dasar tersebut, Penggugat mohon untuk ditetapkan hutang sebesar **Rp. 282.512.415.36** pada Tergugat I dengan pembayaran dalam tenggang waktu selama (satu) tahun kedepan sambil menunggu usaha Penggugat lancar kembali dan sembari menjual harta Penggugat yang lain, oleh sebab itu Penggugat mempunyai kesanggupan untuk membayar sisa pinjaman Penggugat pada Tergugat I pokok pinjaman sebesar **Rp. 282.512.415.36** yang setiap bulannya mampu mengangsur sebesar **Rp. 23.542.701,28**;
5. Bahwa Tergugat I tidak tidak mempunyai itikad baik dan tidak memberikan kesempatan pada Penggugat untuk menyelesaikan sisa

Halaman 3 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



pokok pinjaman sebesar **Rp. 282.512.415.36** dengan tetap meminta Penggugat untuk membayar sebesar Rp. 419.011.042.60, selain itu pula Tergugat I melalui Tergugat II akan melakukan lelang pada tanggal 10 Maret 2021 terhadap Sebidang tanah dengan luas 126 m2 yang terletak di Jalan Perjuangan Desa Sungai Sipai Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar, sebagaimana SHM Nomor : 05194 atas nama Penggugat/IRWAN SANTOSO yang Penggugat agunkan pada Tergugat, pada hal nilai agunan Penggugat tersebut nilainya lebih dari 1 Milyar rupiah;

6. Bahwa lelang Agunan milik Penggugat yang akan dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II dibawah harga pasar sangat merugikan Penggugat dan hal tersebut adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatigedaad) yang mengakibatkan "kerugian" pada Penggugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Hal ini dimaknai Perbutan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah Cacat Hukum dan kerugian sebagaimana dimaksud adalah kerugian material yang dialami oleh Penggugat berupa :

- a. Kehilangan tempat tinggal bagi Penggugat atas lelang tanggungan yang secara sepihak dilakukan oleh Tergugat;
- b. Lelang agunan yang dibawah harga pasar oleh Tergugat I Melalui Tergugat II sangat merugikan Penggugat dan menyebabkan Penggugat tidak memperoleh apa-apa dari lelang agunan tersebut, sedang Penggugat masih sanggup untuk melunasi pinjaman pada Tergugat, dengan syarat diberi tenggang waktu selama 1 (satu) tahun kedepan sambil menunggu usaha Penggugat lancar kembali dan sembari menjual harta Penggugat yang lain;

7. Bahwa tindakan Tergugat tersebut sebagai perbuatan melawan hukum sejalan dengan pendapat **Munir Fuady dalam bukunya berjudul Perbuatan melawan Hukum** terbitan Citra Aditya Bakti Tahun 2010 pada *Halaman 4 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp*



halaman 5 yang menjelaskan tentang Perbuatan Melawan Hukum yang disebut dengan istilah “**Misfeasance**” yakni perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka kami untuk dan atas nama Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura Cq. Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memanggil kedua belah pihak untuk didengar dan diperiksa di muka persidangan serta berkenan untuk memberi putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menetapkan sisa hutang Penggugat pada Tergugat I sebesar **Rp.282.512.415.3**;
4. Menyatakan kesanggupan Penggugat untuk mengangsur hutang pada angka 3 diatas setiap bulannya sebesar Rp. 23.542.701,28;
5. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang melelang agunan milik Penggugat di bawah harga pasar adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matige daad) dalam perkara ini;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDIAIR

Dan atau apabila Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II menghadap kuasanya di persidangan;

Halaman 5 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **GESANG YOGA MADYASTO, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Martapura sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 April 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, namun demikian Majelis Hakim tetap menyarankan agar supaya perkara ini dapat diselesaikan secara damai sebelum putusan akhir dibacakan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan atas gugatan tersebut Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan Jawaban/Eksepsi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Kabur dan tidak jelas (obscur libel)

Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Materi gugatan tidak sesuai dengan judul (titel) gugatan;

Judul (titel) gugatan adalah “gugatan tentang perbuatan melawan hukum”, akan tetapi substansi dan materi alasan dan tuntutan hukum yang dikemukakan dalam posita maupun potitum gugatan didasarkan pada hal-hal yang berkenaan dari **akibat hukum dalam perjanjian kredit dan perjanjian jaminan antara Penggugat dengan Tergugat I**. Satu dan lain hal bahwa tuntutan hukum yang terjadi dari akibat hubungan hukum dalam suatu perjanjian adalah tuntutan “wanprestasi”, karena itu judul (titel) gugatan **semestinya adalah “gugatan wanprestasi”**.

Pada posita dan potitum ke.3 tentang tuntutan meminta untuk “menetapkan sisa utang Penggugat kepada Tergugat I”, jelas **merupakan**

Halaman 6 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



tuntutan yang didasarkan pada hubungan hukum perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I. Tuntutan gugatan *a quo* mempertegas bahwa **gugatan adalah berkenaan dengan hal dari akibat hubungan hukum perjanjian** antara Penggugat dengan Tergugat I. Dan gugatan dari akibat hukum atas suatu hubungan hukum perjanjian **semestinya adalah “gugatan tentang wanprestasi”**, dan **BUKAN** gugatan tentang perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu antara judul (titel) gugatan dengan materi substansi gugatan tidak ada kesesuaian, sehingga karena itu gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

b. Gugatan kabur karena alasan hukumnya tidak jelas.

Alasan dan tuntutan gugatan tentang pembatalan lelang, juga tidak jelas tentang focus yang menjadi dasar alasan tuntutannya, apakah tentang hal berkenaan dengan prosedur pelaksanaan lelang ataukah hal-hal yang berkenaan dengan persyaratan materiil (persyaratan hukum) tentang pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan yang disyaratkan Undang-Undang tentang hak tanggungan. Dalam posita gugatan yang dijadikan alasan tuntutan pembatalan lelang ternyata adalah mengenai tempat pelaksanaan lelang dihubungkan dengan alasan tentang permintaannya perpanjangan waktu pembayaran utang dimana Penggugat (debitur) mengakui tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang sesuai yang diperjanjikan. Dan hal ini menjadikan adanya kontradiksi antara alasan tuntutan hukum yang satu dengan yang lainnya sehingga menjadikan gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

2. Gugatan kurang lengkap pihaknya :

Bahwa berdasarkan Lelang yang akan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang atas tanah berikut bangunan di atasnya Sertifikat Hak Milik No.05194 seluas 126 m2 yang terletak di Perjuangan Desa Sungai Sipai Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar diterbitkan/

Halaman 7 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar, karena itu Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar harus juga didudukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Dan dengan tidak didudukkannya Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar dalam perkara ini, maka gugatan kurang pihak.

Atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas, eksepsi Tergugat I tersebut sangat beralasan hukum, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi juga dianggap sebagai telah termasuk dalam pokok perkara yang merupakan bagian yang tak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat I menolak tegas terhadap dalil-dalil dan alasan-alasan gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya.
3. Bahwa Penggugat adalah debitur yang telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit No. 195 tanggal 18 Maret 2016 dibuat oleh dan dihadapan **NOOR HASANAH, S.H.**, Notaris, diikuti dengan perjanjian jaminan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan diatasnya Sertifikat Hak Milik No.05194 sebagaimana diikat dalam Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No.196 tanggal 18 Maret 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan **NOOR HASANAH, S.H.**, Notaris di Kota Banjarbaru yang selanjutnya dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No.120/2016 tanggal 12 Mei 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan **RETNA MAHANANI KARTADIPURA, S.H, M.Kn.**, PPAT Kabupaten Banjar.
4. Adanya pemberian fasilitas kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat yang diikuti dengan pemberian jaminan atas tanah berikut



bangunan di atasnya Sertifikat Hak Milik No.05194 tersebut **diakui secara tegas oleh Penggugat** dalam gugatannya.

5. Bahwa pemberian Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan di atasnya Sertifikat Hak Milik No.05194 oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagai jaminan utang Penggugat sebagaimana diikat dalam Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No.196 tanggal 18 Maret 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan **NOOR HASANAH, S.H.**, Notaris di Kota Banjarbaru yang selanjutnya dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No.120/2016 tanggal 12 Mei 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan **RETNA MAHANANI KARTADIPURA, S.H, M.Kn.**, PPAT Kabupaten Banjar, dan selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 00662/2016 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar dengan memakai irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**".
6. Dengan demikian Penggugat telah mengikatkan diri dan terikat dalam Akta Perjanjian Kredit No.195 tanggal 18 Maret 2016 dibuat oleh dan dihadapan **NOOR HASANAH, S.H.**, Notaris di Banjarbaru maupun Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No.196 tanggal 18 Maret 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan **NOOR HASANAH, S.H.**, Notaris di Kota Banjarbaru yang selanjutnya dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No.120/2016 tanggal 12 Mei 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan **RETNA MAHANANI KARTADIPURA, S.H, M.Kn.**, PPAT Kabupaten Banjar, dan selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 00662/2016 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar dengan memakai irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**" sebagaimana dimaksud Pasal 1338 KUHPerdata dan Undang-Undang No.4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Halaman 9 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Pasal 1338 KUHPerdata

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”;

7. Pasal 14 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memaksai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa” itu **mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan** yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 14 UU No.4 tahun 1996

1. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”
2. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) **mempunyai kekuatan eksekutorial** yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
8. Dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama **mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri** melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut”;

Pasal 6 UU No.4 tahun 1996

Halaman 10 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri **melalui pelelangan umum** serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut”;

Penjelasan Pasal 6 UU No.4 tahun 1996;

“Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan bahwa **apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan** melalui pelelangan umum **TANPA MEMERLUKAN PERSETUJUAN LAGI DARI PEMBERI HAK TANGGUNGAN** dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”

Pasal 20 ayat (1) UU No.4 tahun 1996

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 6 atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor lainnya.

9. Penggugat selaku debitor telah wanprestasi

- a. Dalam Akta Perjanjian Kredit No.195 tanggal 18 Maret 2016 dibuat oleh dan dihadapan **NOOR HASANAH, S.H.**, Notaris di Banjarbaru,

Halaman 11 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



diperjanjikan apabila debitur **tidak melakukan pembayaran angsuran secara teratur sesuai waktu yang ditentukan**, dimana lewatnya waktu sudah menjadi bukti bahwa debitur telah melalaikan kewajibannya terhadap perjanjian kredit (**telah wanprestasi**), dan selanjutnya BANK berhak untuk mengambil pelunasan dari penjualan objek jaminan Hak Tanggungan dan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah **telah memberi HAK HUKUM kepada kreditur** pemegang Hak Tanggungan untuk **menjual objek Hak Tanggungan** melalui pelelangan umum terhadap objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit **apabila debitur lalai tidak memenuhi kewajiban membayar hutang** yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit (wanprestasi) **tanpa melalui persetujuan debitur**.

b. Bahwa Penggugat telah sering diberi peringatan sebagaimana surat peringatan I tanggal 05 Maret 2019 No.463/BAJ/EXT/19, Surat Peringatan II tanggal 01 April 2019 No.612/BAJ/EXT/19, Surat Peringatan III tanggal 23 April 2019 No.716/BAJ/EXT/19 dan Somasi I, II dan III yang dibuat oleh LAW FIRM ROLLY MULIAZI ADENAN, namun meskipun sudah diberi peringatan-peringatan/somasi-somasi tersebut Penggugat tetap wanprestasi/inkar janji.

10. Akibat hukum dari pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa kedudukan hukum debitur pemberi jaminan Hak Tanggungan pada hakekatnya telah **menyerahkan kekuasaan dan memberikan wewenang sepenuhnya kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan** untuk melakukan tindakan hukum menjual dengan cara pelelangan umum atas objek Hak Tanggungan tanpa memerlukan

Halaman 12 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



persetujuan lagi dari debitur pemberi jaminan Hak Tanggungan, jika terjadi keadaan debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang (terjadi wanprestasi) terhadap perjanjian kredit, dengan kata lain bahwa pembebanan Hak Tanggungan telah mendudukkan debitur pemberi jaminan Hak Tanggungan telah **kehilangan kekuasaan dan wewenang dalam melakukan perbuatan hukum apapun** termasuk melakukan penjualan maupun dan menentukan harga jualnya terhadap objek Hak Tanggungan.

11. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan penjelasannya tersebut maka kreditur pemegang hak tanggungan berwenang dan berhak untuk melakukan penjualan melalui lelang atas objek hak tanggungan dan menentukan harga nilai jual melalui lelang dengan **TIDAK memerlukan persetujuan** dari debitur apabila debitur lalai tidak memenuhi kewajiban membayar utang (wanprestasi), dan juga dapat ditambahkan bahwa **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.3021 K/Pdt/1994 tanggal 30 Januari 1986 tidak dapat dijadikan referensi dalam parate eksekusi hak tanggungan berdasarkan ketentuan pasal 6 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;**

12. Bahwa Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendirimelalui pelelangan umum serta mengambil pelunasannya dari hasil pelelangan tersebut berdasarkan Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, hal ini telah dipertegas dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 2891 K/Pdt/2013 tanggal 16 April 2014**, yang kaidah hukumnya menyatakan sbb.:

Halaman 13 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



“Bahwa untuk menentukan adanya wanprestasi tidak harus menunggu sampai Perjanjian Kredit berakhir akan tetapi cukup membuktikan apakah Penggugat sebagai Debitur membayar angsuran dalam waktu yang ditentukan dalam perjanjian atau tidak”

“Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan ternyata Penggugat tidak penuh membayar angsuran hutangnya yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit walaupun telah diperingatkan oleh karena itu Penggugat telah wanprestasi”

“Bahwa oleh karena Penggugat sebagai debitur telah wanprestasi maka berdasarkan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut”

13. Secara implisit dalam gugatannya, Penggugat I dan II mengakui bahwa selaku debitur Penggugat **tidak dapat memenuhi kewajiban** membayar hutangnya sesuai yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit *a quo*. Hal ini berarti diakui dalam gugatan bahwa Penggugat selaku **debitur telah wanprestasi** terhadap perjanjian kredit. Berdasarkan ketentuan pasal 6 Jo pasal 14 Jo pasal 20 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang sesuai yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit (wanprestasi), maka kreditur pemegang Hak Tanggungan telah memiliki hak hukum untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang.

14. Dan oleh karena debitur telah wanprestasi terhadap perjanjian kredit maka menurut hukum Tergugat I selaku kreditur pemegang Hak

Halaman 14 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Tanggung jawab dan berwenang untuk melakukan penjualan melalui lelang umum dan menentukan besarnya (limit) harga objek lelang dengan **tidak diperlukan persetujuan** dari debitur *in cassu* Penggugat, karena itu alasan tuntutan gugatan yang berkenaan dengan prosedur pelaksanaan lelang maupun penentuan harga jual sebagaimana pada posita dan potitum gugatannya sangat tidak beralasan hukum.

15. Bahwa sesuai ketentuan pasal 6, pasal 14 dan pasal 20 maupun pasal-pasal lain dalam Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah jelaslah bahwa tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan secara hukum **kedudukannya telah terikat oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan**, dan karena itu Tergugat I selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.05194/Sungai Sipai secara hukum **mempunyai hak utama yang diistimewakan (previlage)** atas tanah/bangunan yang menjadi objek Hak Tanggungan *a quo*.

16. Bahwa dengan demikian Tergugat I (PT. Bank Panin Tbk) selaku kreditur pemegang jaminan Hak Tanggungan telah **memiliki hak hukum** dan telah memenuhi syarat untuk melakukan penjualan melalui "lelang umum". Karena itu permohonan lelang yang diajukan Tergugat I (PT. Bank Panin Tbk) selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Tergugat II) **telah memenuhi syarat hukum** berdasarkan ketentuan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

17. Demikian pula bahwa permohonan lelang yang diajukan Tergugat I (PT. Bank Panin Tbk) kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Tergugat II) juga dilengkapi dengan dokumen-dokumen

Halaman 15 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



pendukung yang menyadi syarat materiil dan administratif (persyaratan formal) yang disyaratkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016. Dengan demikian permohonan lelang yang diajukan Tergugat I (PT. Bank Panin Tbk) kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Tergugat II) **telah memenuhi syarat hukum** (syarat materiil) berdasarkan ketentuan Undang-Undang dan memenuhi syarat formal (prosedural) yang ditentukan oleh Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016.

18. Dengan demikian pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I tersebut secara administratif maupun secara hukum **telah memenuhi ketentuan hukum** yang berlaku, sehingga karena itu **TIDAK ADA pelanggaran hukum ataupun pelanggaran prosedural** dalam permohonan lelang yang diajukan Tergugat I yang menjadi dasar pelaksanaan lelang, yang karena itu tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I maupun Tergugat II berkenaan pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I.

19. Bahwa oleh karena pelaksanaan Lelang yang dilakukan Tergugat II atas permohonan Tergugat I atas bidang tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No.05194/Sungai Sipaiyang dibebani Hak Tanggungan **telah memenuhi syarat hukum** (memenuhi syarat materiil) sesuai ketentuan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan memenuhi syarat formal (prosedural) sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016, maka pelaksanaan lelang tersebut dilaksanakan sesuai dengan hukum, dan karena itu pelaksanaan lelang *a quo* adalah sah menurut hukum.

Halaman 16 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Karena itu tidak ada perbuatan melawan hukum, dan karena itu maka tuntutan gugatan meminta untuk dinyatakan lelang adalah tuntutan yang tidak beralasan hukum, dan karena itu tuntutan tersebut haruslah ditolak.

20. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya menyebutkan mengenai pengakuan Penggugat mengenai Perjanjian Kredit No.195 tanggal 18 Maret 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Noor Hasanah, SH., Notaris di Banjarbaru. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya dan walaupun telah ada persetujuan/perjanjian antara Penggugat (debitur) dengan Tergugat I (kreditur) vide pasal 1320 jo. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata (azs pacta sunt servanda), akan tetapi meskipun Penggugat sering diberi peringatan-peringatan, Penggugat tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya tegasnya Penggugat telah wanprestasi/ingkar janji;

21. Bahwa mengenai bunga/denda yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit harus dibayar oleh Penggugat sesuai dengan Perjanjian Kredit No.195 tanggal 18 Maret 2016 dibuat oleh dan dihadapan **Noor Hasanah, S.H.**, Notaris di Banjarmasin, dan sesuai **pasal 1766 KUHPerdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI.**

Pasal 1766 KUHPerdata

“Bunga yang diperjanjikan harus dibayar sampai pada pengembalian hutang pokoknya, sekalipun pengembalian hutang pokoknya setelah lewatnya waktu dapat ditagih “

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI :

- **Putusan No.401 K/Sip/1975 tanggal 7 Oktober 1975 juga menegaskan “ bahwa mengenai bunga tetap berpedoman**



pada pasal 1767 KUHPerdara, dan bunga yang telah diperjanjikan wajib dipenuhi “

- Putusan No.289 K/Sip/1972 tanggal 18 Juli 1972 menegaskan bahwa “tuntutan bunga yang diperjanjikan lebih dahulu harus dikabulkan “
- Putusan MARI No. 475 K/Sip/1974 tanggal 25 Mei 1977 menegaskan bahwa “Dalam hal bunga yang telah diperjanjikan lebih dahulu, tuntutan bunga harus dikabulkan sesuai dengan yang diperjanjikan “
- Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.401 K/Sip/1972 tanggal 7 Oktober 1972 yang menegaskan bahwa “Berapapun besarnya bunga hutang, asal sudah diperjanjikan harus dipenuhi ”
- Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.4434 K/Pdt/1986 tertanggal 20 Agustus 1988, yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa “Bunga uang yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak tetap mengikat dan harus dilaksanakan – ex pasal 1767 (2) jo. Pasal 1338 BW Indonesia”

22. Penentuan harga limit lelang eksekusi Hak Tanggungan menjadi

hak sepenuhnya pemegang Hak Tanggungan :

- a. Penentuan Harga Nilai Limit Lelang Eksekusi menjadi Hak Sepenuhnya Pemegang Hak Tanggungan Berdasarkan Ketentuan pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dilekatkan menjadi satu kesatuan dengan Sertifikat Hak Tanggungan dimana tercantum pemberian Kuasa dari Pemberi Hak Tanggungan kepada Pemegang Hak Tanggungan, dimana Akta

Halaman 18 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Pemberian Hak Tanggungan yang dilekatkan menjadi satu kesatuan dengan Sertifikat Hak Tanggungan, yang berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"

b. Pemberian kuasa yang tercantum dalam pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan ini baru berlaku apabila debitur yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut dalam keadaan wanprestasi/ingkar janji, sebagaimana berbunyi sebagai berikut :

Jika **debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya**, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama, dengan akta ini **diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu** dari pihak pertama;

- a) menjual atau menyuruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian sebagian;
- b) mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c) menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d) menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e) mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas; dan
- f) melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka pelaksanaan kekuasaan tersebut;



c. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam akta pemberian hak tanggungan tersebut diatas, maka Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama berwenang penuh untuk menentukan obyek hak tanggungan tersebut termasuk untuk menjual dan menentukan harga limit dalam penjualan lelang obyek hak tanggungan tersebut tanpa harus dengan persetujuan dari pemilik barang jaminan/pemberi hak tanggungan;

d. Bahwa meskipun Pemberi Hak Tanggungan secara yuridis masih tercatat sebagai pemilik barang obyek hak tanggungan tersebut, namun sesuai dengan akta pemberian hak tanggungan tersebut, dimana Pemberi Hak Tanggungan telah memberikan kuasa kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian untuk memenuhi atau melunasi hutang debitur kepada kreditur;

23. Bahwa untuk menentukan harga limit lelang telah diatur dalam pasal 44 (1) dan (2) Permenkeu No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan/berbunyi sebagai berikut :

(1)Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan :

- a. Penilaian oleh Penilai; atau
- b. penaksiran oleh Penaksir.

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

24. Bahwa meskipun Penggugat secara yuridis masih tercatat sebagai pemilik barang obyek hak tanggungan tersebut, namun berdasarkan ketentuan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maupun akta pemberian hak tanggungan tersebut dimana penggugat

Halaman 20 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



telah memberikan kuasa kepada Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan untuk menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian untuk memenuhi atau melunasi hutang debitur kepada kreditur, maka **Penentuan Harga Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan menjadi Hak dan wewenang sepenuhnya Pemegang Hak Tanggungan** Peringkat Pertama *in cassu* Tergugat I.

25. Tidak ada perbuatan melawan hukum

- a. Pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri **melalui pelelangan umum** serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut“. Dan dipertegas dalam penjelasan pasal 6 tersebut bahwa “**apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan** melalui pelelangan umum **tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain.
- b. Pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan penjelasannya **telah memberi hak hukum kepada kreditur** pemegang hak tanggungan peringkat pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang apabila debitur cidera janji (wanprestasi) terhadap perjanjian kredit dan **menentukan harga jualnya tanpa memerlukan persetujuan** dari debitur dan pemberi hak tanggungan.

Halaman 21 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



- c. Sekalipun dalam pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah beserta penjelasannya **telah memberi hak hukum kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam menentukan harga jual** objek Hak Tanggungan, akan tetapi dalam penentuan limit besarnya nilai jual objek lelang Tergugat I tetap memperhatikan pada ketentuan yang disyaratkan **pasal 44 ayat (1) b. dan ayat (3)** Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 yaitu mengacu dan mendasarkan pada hasil penaksiran yang dilakukan oleh Penaksir.
- d. Dengan demikian penentuan harga limit objek lelang Hak Tanggungan **telah memenuhi syarat hukum** sesuai pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan **memenuhi kelayakan** sesuai yang disyaratkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016
- e. Dengan demikian **TIDAK ADA Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan Tergugat I dalam melakukan pelelangan umum atas satu bidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, sesuai Sertifikat Hak Milik No.05194 dengan luas 126 m², atas nama **IRWAN SANTOSO** terletak di Jl. Perjuangan, Kelurahan Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, yang menjadi **objek Hak Tanggungan** melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin (Tergugat I). Karena itu dalil gugatan tentang hal perbuatan melawan hukum tidak beralasan, dan karena itu haruslah ditolak.
26. Dengan demikian pelelangan atas satu bidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, sesuai Sertifikat Hak Milik No.05194/Sungai Sipai dengan luas 126 m², atas nama **IRWAN SANTOSO** terletak di Jl.

Halaman 22 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjuangan, Kelurahan Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar (objek Hak Tanggungan) telah memenuhi syarat hukum yang ditentukan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sedangkan tatacara (prosedur) pelaksanaannya yang dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin (Tergugat II) telah memenuhi syarat hukum dan sesuai mekanisme (prosedur) yang berlaku tentang tatacara pelaksanaan lelang. Dengan demikian lelang atas objek Hak Tanggungan sebagaimana dalam Risalah Lelang No.909/58/2019 tanggal 7 November 2019, adalah sah menurut hukum.

27. Dengan demikian **TIDAK ADA Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan Tergugat I dalam melakukan pelelangan umum atas satu bidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, sesuai Sertifikat Hak Milik No.05194 dengan luas 126 m², atas nama IRWAN SANTOSO terletak di Jl. Perjuangan, Kelurahan Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin. Karena itu dalil gugatan tentang hal perbuatan melawan hukum tidak beralasan, dan karena itu haruslah ditolak.

28. Atas dasar hal-hal tersebut diatas maka jelas bahwa gugatan Penggugat sangat **tidak beralasan hukum**, karena itu cukup alasan agar gugatan Penggugat untuk ditolak secara keseluruhan

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas seluruhnya, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I seluruhnya.
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 23 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima diterima (*niet onvanklijke verklaard*).

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan jawaban/ Eksepsi sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**selanjutnya disebut PMK Lelang**), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT. Bank Panin Tbk, Kantor Cabang Utama Banjarmasin (selanjutnya disebut Bank Panin). Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang, menyatakan bahwa:
 - (2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.
 - (3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
2. Bahwa Bank Panin dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah menyatakan bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan membebaskan Tergugat II dari segala tuntutan pembayaran uang ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa, sebagaimana dinyatakan sendiri oleh Bank Panin dalam Surat Pernyataan tanggal 07 Januari 2021.
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang

Halaman 24 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



sepenuhnya berada pada Pihak Penjual yaitu Bank Panin.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Bank Panin sebagai penjual. Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II, sebagai pihak dalam perkara a quo.

Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscur Libel)

1. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya angka 6 dan petitum gugatannya angka 5 yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan lelang dibawah harga pasar. Akan tetapi, dalam posita gugatan Penggugat angka 1 s.d. 5 dan petitum gugatan angka 3 dan 4, Penggugat hanya menguraikan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Perjanjian Kredit (PK) No. 195 tanggal 18 Maret 2016 serta meminta penghapusan bunga dan denda dari Tergugat I.
2. Bahwa setelah Tergugat II mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat, didapatkan suatu fakta bahwa di dalam posita gugatan, Penggugat telah mencampuradukkan antara pembayaran angsuran kredit yang telah menunggak yang merupakan ranah perbuatan wanprestasi, dengan pelaksanaan lelang eksekusi yang dianggap melawan hukum yang merupakan ranah perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa dengan adanya dalil Penggugat yang mencampuradukkan antara perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum di dalam suatu gugatan, menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas karena antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum adalah dua hal yang berbeda dasar hukumnya. Wanprestasi sesuai Pasal 1243 KUHPperdata timbul dari persetujuan, sedangkan PMH menurut Pasal 1365 KUHPperdata timbul akibat perbuatan orang.

Halaman 25 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa selain itu, Mahkamah Agung juga pernah mengeluarkan yurisprudensi Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang menyatakan :
“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula.”
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa dalil-dalil Penggugat telah cacat formil (dhi. gugatan kabur/tidak jelas) sehingga cukup beralasan bagi Tergugat II untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan fungsi serta wewenang Tergugat II selaku Instansi Vertikal Pemerintah Pusat di Daerah, namun bukan berarti Tergugat II membenarkan dan/atau mendukung dalil-dali Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat Lain.
3. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam gugatannya adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Gugatan a quo, yang menurut Penggugat adalah perbuatan melawan hukum karena objek lelang dibawah harga pasar sangat merugikan penggugat.
4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita maupun petitum Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang

Halaman 26 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap obyek perkara a quo merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

5. Bahwa Tergugat II bertindak untuk melaksanakan lelang atas objek sengketa a quo atas adanya permintaan/permohonan dari Tergugat.
6. Bahwa Tergugat II bertindak untuk melaksanakan lelang sesuai amanat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 7 Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
7. Bahwa Pasal 7 Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) menyatakan, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya".
8. Bahwa selanjutnya Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga mengamanatkan "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".
9. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, Tergugat II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang objek sengketa a quo dilaksanakan pada tanggal 10 Maret 2021.
10. Bahwa penetapan lelang objek sengketa a quo oleh Tergugat II tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Tentang Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalihkan Penggugat

Halaman 27 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



11. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita maupun petitum Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap obyek perkara *a quo* merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige over heidsdaad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerduta.
12. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat tidak berdasar hukum dan cenderung mengada-ada, karena tidak secara jelas merinci unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Pasal 1365 KUHPerduta mana yang dilanggar oleh Tergugat II dalam pelaksanaan lelang terhadap obyek perkara *a quo*.
13. Bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerduta, sangat jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai PMH haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
 - a. Harus ada perbuatan;
 - b. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
 - c. Harus ada unsur kesalahan;
 - d. Harus ada kerugian yang diderita;
 - e. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.
14. Bahwa unsur-unsur PMH tersebut harus bersifat kumulatif, dan karenanya apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai PMH.
15. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat padahal halaman 2 point 6 yang pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat merasa dirugikan terhadap lelang yang dilakukan oleh Tergugat II karena harga lelang dibawah harga pasar dan hal tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum.
16. Bahwa harga limit terkait pelaksanaan lelang, Tergugat I telah menyerahkan besaran harga limit lelang sesuai dengan lampiran Surat Permohonan

Halaman 28 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Lelang tanggal 07 Januari 2021 dari Penjual incasu Tergugat I kepada Tergugat II.

17. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK No. 27/2016, penetapan Nilai Limit Lelang sebagai harga penjualan lelang adalah menjadi tanggung jawab Tergugat I selaku Pemohon/Penjual Lelang, bukan tanggung jawab Tergugat II selaku Pelaksana Lelang.

18. Bahwa terkait penetapan nilai limit, dapat Tergugat II sampaikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa nilai limit merupakan harga taksasi yaitu harga pasar setelah dikurangi oleh risiko-risiko yang timbul atau yang mungkin timbul akibat pelelangan, misalnya adanya gugatan seperti halnya pelelangan a quo.
- b. Bahwa terdapat Tergugat II sampaikan, nilai limit lelang adalah harga minimal dalam proses lelang, dan dengan sistem penawaran naik-naik, maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal, sehingga harga tertinggi adalah yang akan memenangkan lelang. Dengan demikian, harga lelang merupakan cerminan nilai harga pasar atas suatu barang yang dijual secara lelang.

19. Bahwa dapat Tergugat III tegaskan dalam pelaksanaan lelang a quo, penentuan harga limit telah sesuai dengan tata caranya dalam PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu dalam Pasal 44 yang menyatakan:

- 1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. penilaian oleh Penilai; atau
 - b. penaksiran oleh Penaksir.
- 2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.



- 3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.
- 4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II”.

Bahwa sesuai dengan ketentuan di atas, penentuan nilai limit wajib dilaksanakan oleh pihak yang independen berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu harga limit tidak bisa dipersamakan dengan harga pasar, karena harga limit merupakan harga taksasi yaitu harga wajar setelah dikurangi resiko-resiko yang timbul dalam proses pelelangan.

20. Bahwa berdasarkan Pasal 49 PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dinyatakan bahwa, “Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi”. Oleh karena itu jelas bahwa harga limit lelang yang paling sedikit sama dengan harga likuidasi bukan merupakan harga pasar.

21. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan oleh karena tidak ada satupun ketentuan peraturan mengenai lelang maupun perundang-undangan terkait lainnya yang dilanggar oleh Tergugat II sebagai Pelaksana Lelang terhadap obyek perkara a quo, maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata, tidak terbukti sama sekali dan telah terbantahkan dengan sendirinya.

22. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah

Halaman 30 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat Ilmohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 17 Mei 2021;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, maka Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik tertanggal 24 Mei 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-6:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 195, tanggal 18 Maret 2016, yang buat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) **NOOR HASANAH, S.H.**, di Banjarbaru, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Permohonan Pelunasan Pinjaman dengan Penghapusan Pinalty, Bunga dan Denda, tanggal 22 Januari 2021, atas nama **IRWAN SANTOSO**, yang ditujukan kepada PT. Bank Panin, Tbk, KCU Banjarmasin, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;

Halaman 31 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Surat, tertanggal 25 Januari 2021, Nomor 119/DAJ/EXT/2020, dari Bank Panin, Tbk, KCU Banjarmasin yang ditujukan kepada **IRWAN SANTOSO**, perihal Permohonan Pelunasan Pinjaman, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi surat yang ditujukan kepada Branch Manager PT. Bank Panin, Tbk, KCU Banjarmasin, tanggal 24 Januari 2021, perihal Permohonan Ke-2 Penghapusan Pinalty, Denda dan Bunga pada pelunasan Fasilitas Kredit Jangka Panjang (PJP) atas nama Irwan Santoso, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi surat dari Bank Panin Tbk, KCU Banjarmasin, tanggal 15 Pebruari 2021, Nomor 142/BAJ/EXT/21, yang ditujukan kepada **IRWAN SANTOSO**, perihal tanggapan surat tertanggal 26 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi surat dari Bank Panin Tbk, KCU Banjarmasin, tanggal 17 Pebruari 2021, Nomor 243/BAJ/EXT/21, yang ditujukan kepada **IRWAN SANTOSO**, perihal Penyelesaian Kewajiban saudara (pemberitahuan lelang) selanjutnya diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup, dan setelah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat P-1, P-2, P-3, dan P-4 yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat menyatakan mengajukan 2 (dua) orang Saksi :

1. Saksi **IRWAN ADE SURYA, S.H.**
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sudah lama sekitar puluhan tahun yang lalu;
 - Bhawa Saksi mengetahui Penggugat melakukan pinjaman kepada Tergugat I sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sesuai dengan bukti surat P-1, T.1-1 dan T.1-2;

Halaman 32 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa sisa hutang yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I disertai dengan bunga dan denda yang harus dibayarkan juga sesuai oleh Penggugat sesuai dengan bukti surat P-3, T.1-17, dan T.1-19;
- Bahwa Penggugat ingin melunasi hutang pokok tersebut dengan cara membuat surat meminta keringanan kepada Tergugat I tetapi Tergugat 1 tidak meresponnya dikarenakan Penggugat hanya ingin membayar sisa hutang pokoknya dimana Tergugat I tetap meminta kepada Penggugat untuk melunasi sisa hutang berikut bunga dan dendanya sesuai dengan bukti surat P-2, P-4, T.1-16, T.1-18;
- Bahwa Penggugat meminta keringanan pokok sisa hutangnya saja karena selama pandemi covid 19 ini, ekonomi sedang lesu sehingga Penggugat hanya mampu membayar sisa pokok hutangnya saja sesuai dengan kemampuan Penggugat, karena ada itikad baik dari Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah mendengar Penggugat pada saat mengajukan permohonan fasilitas pinjaman jangka panjang (PJP) kepada Tergugat I, Penggugat menyerahkan agunan yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 05194 sesuai dengan bukti surat T.1-5;
- Bahwa pekerjaan Penggugat adalah developer tetapi karena pandemi covid 19 maka ekonomi menjadi lesu dan Penggugat belum ada usaha baru;
- Bahwa dikarenakan Penggugat tidak bisa melunasi sisa hutang tersebut termasuk bunga dan dendanya maka Penggugat mengajukan keringanan dan ternyata dari Tergugat I sudah melakukan lelang terhadap agunan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 05194 sesuai dengan bukti surat T.1-5 dihubungkan dengan bukti surat T.1-13, T.1-14, T.1-15, T.1-17, T.1-19, T.1-21, T.1-22, T.1-23;

2. SAKSI MUHAMMAD ERVAN, S.H.

Halaman 33 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat selama 2 (dua) tahun;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat memiliki pinjaman kepada Tergugat I, tetapi Saksi tidak mengetahui berapa jumlah besarnya Penggugat mengajukan fasilitas pinjaman jangka panjang (PJP) kepada Tergugat I;
- Bahwa Penggugat masih bekerja sebagai developer dimana pada saat keadaan normal bukan pandemi covid 19, Penggugat masih mampu membayar angsuran pinjaman dari Tergugat I secara tepat waktu;
- Bahwa pekerjaan Penggugat selain bekerja sebagai developer juga bekerja sebagai penambang pasir;
- Bahwa Penggugat ingin membayar sisa hutang pokok dan ingin menjual aset rumah akan tetapi belum laku dimana aset rumah tersebut jika terjual maka akan bisa melunasi sisa hutang kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui jika Penggugat mempunyai pinjaman kepada Tergugat I karena Saksi pernah menemani Penggugat meminta keringanan pembayaran kepada Tergugat I, sesuai dengan bukti surat P-2, P-3, dan P-4;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai Surat Peringatan (SP) dan Somasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat sesuai dengan bukti surat T.1-6, T.1-7, T.1-8, T.1-9, T.1-10, T.1-11;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai lelang;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti berupa bukti T1-1 sampai dengan T1-26;

1. Fotokopi surat dari PT. Bank Panin, Tbk, KCU Banjarmasin, tanggal 17 Maret 2016, Nomor 093/SPPK/PJP/16, yang ditujukan kepada Irwan Santoso, perihal permohonan fasilitas Pinjaman Jangka Panjang (PJP), selanjutnya diberi tanda T.I-1;

Halaman 34 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit, Nomor 195, tanggal 18 Maret 2016, yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T) **NOOR HASANAH, S.H.**, selanjutnya diberi tanda T.1-2;
3. Fotokopi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Nomor 195, tanggal 18 Maret 2016, yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T), **NOOR HASANAH, S.H.**, selanjutnya diberi tanda T.1-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan, Nomor 00662/2016, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, atas nama PT. Bank Panin, Tbk jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 120/2016, tanggal 12 Mei 2016, yang dibuat dihadapan **RETNA MAHANANI KARTADIPURA**, selanjutnya diberi tanda T.1-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik, Nomor 05194, Desa / Kelurahan Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Propinsi Kalimantan Selatan, atas nama Irwan Santoso, Surat Ukur tanggal 10 Desember 2015, Nomor 02440/Sungai Sipai/2015, luas 126 m² (seratus dua puluh enam meter persegi), selanjutnya diberi tanda T.1-5;
6. Fotokopi Surat dari Bank Panin, tanggal 5 Maret 2019, Nomor 463/BAJ/EXT/19 yang ditujukan kepada Irwan Santoso, perihal Surat Peringatan I (SP I), selanjutnya diberi tanda T.1-6;
7. Fotokopi Surat dari Bank Panin, tanggal 1 April 2019, Nomor 612/BAJ/EXT/19, yang ditujukan kepada Irwan Santoso, perihal Surat Peringatan II (SP II), selanjutnya diberi tanda T.1-7;
8. Fotokopi Surat dari Bank Panin, tanggal 23 April 2019, Nomor 716/BAJ/EXT/19, yang ditujukan kepada Irwan Santoso, perihal Surat Peringatan III (SP III), selanjutnya diberi tanda T.1-8;
9. Fotokopo Surat dari Kuasa Hukum Panin Bank, Nomor 059/SK/RMA-PAN/V/2019, perihal Somasi I dan pemanggilan nasabah, yang ditujukan

Halaman 35 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kepada Irwan Santoso, tanggal 20 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda T.1-9;
10. Fotokopi Surat dari Kuasa Hukum Panin Bank, Nomor 060/SK/RMA-PAN/V/2019, perihal Somasi II dan pemanggilan ulang nasabah, yang ditujukan kepada Irwan Santoso, tanggal 28 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda T.1-10;
 11. Fotokopi Surat dari Kuasa Hukum Panin Bank, Nomor 071/SK/RMA-PAN/VII/2019, perihal Somasi III, tanggal 2 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda T.1-11;
 12. Fotokopi Surat Laporan Peninjauan Agunan Kredit Tanah Bangunan, peninjauan tanggal 14 Agustus 2021, atas nama Debitur Irwan Santoso, selanjutnya diberi tanda T.1-12;
 13. Fotokopi Surat dari Panin Bank, tanggal 14 Oktober 2019, Nomor 1635/BAJ/EXT/19 yang ditujukan kepada Irwan Santoso, perihal penyelesaian kewajiban saudara (pemberitahuan lelang), selanjutnya diberi tanda T.1-13;
 14. Fotokopi Surat Kabar Harian Radar Banjarmasin tertanggal 24 Oktober 2019, selanjutnya diberi tanda T.1-14;
 15. Fotokopi Surat Salinan Risalah Lelang, tanggal 7 November 2019, Nomor 909/58/2019 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin, selanjutnya diberi tanda T.1-15;
 16. Fotokopi surat yang ditujukan kepada Branch Manager PT. Bank Panin, Tbk, KCU Banjarmasin, tanggal 22 Januari 2021, perihal Permohonan Pelunasan Pinjaman dengan Penghapus Pinalty Bunga dan denda atas nama Irwan Santoso, selanjutnya diberi tanda T.1-16;
 17. Fotokopi Surat, tertanggal 25 Januari 2021, Nomor 119/DAJ/EXT/2020, dari Bank Panin, Tbk, KCU Banjarmasin yang ditujukan kepada Irwan Santoso, perihal Permohonan Pelunasan Pinjaman, selanjutnya diberi tanda T.1-17;

Halaman 36 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Fotokopi surat yang ditujukan kepada Branch Manager PT. Bank Panin, Tbk, KCU Banjarmasin, tanggal 26 Januari 2021, perihal Permohonan Ke-2 Penghapusan Pinalty, Denda dan Bunga pada pelunasan Fasilitas Kredit Jangka Panjang (PJP) atas nama Irwan Santoso, selanjutnya diberi tanda T.1-18;
19. Fotokopi surat dari Bank Panin Tbk, KCU Banjarmasin, tanggal 27 Januari 2021, Nomor 142/BAJ/EXT/21, yang ditujukan kepada Irwan Santoso, perihal tanggapan surat tertanggal 26 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda T.1-19;
20. Fotokopi Laporan Peninjauan Agunan Kredit Tanah dan Bangunan, tanggal 17 September 2020, yang ditujukan kepada Irwan Santoso, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin, selanjutnya diberi tanda T.1-20;
21. Fotokopi surat dari Bank Panin Tbk, KCU Banjarmasin, tanggal 27 Februari 2021, Nomor 243/BAJ/EXT/21, yang ditujukan kepada Irwan Santoso, perihal Penyelesaian Kewajiban Saudara (Pemberitahuan Lelang), selanjutnya diberi tanda, selanjutnya diberi tanda T.1-21;
22. Fotokopi Surat Kabar Harian Radar Banjarmasin tertanggal 24 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda T.1-22;
23. Fotokopi Surat Salinan Risalah Lelang, tanggal 10 Maret 2021, Nomor 63/58/2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin, selanjutnya diberi tanda T.1-23;
24. Fotokopi hasil Print Out tertanggal 28 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda T.1-24;
25. Fotokopi Hasil Print Out dari Direktori Putusan, selanjutnya diberi tanda T.1-25;
26. Fotokopi Hasil Print Out dari Direktori Putusan, selanjutnya diberi tanda T.1-26;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah

Halaman 37 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibubuhi materai cukup, dan setelah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat T.1-6, T.1-7, T.1-8, T.1-9, T.1-10, T.1-11, T.1-13, T.1-16, T.1-17, T.1-18, T.1-19, T.1-25 dan T.1-26 yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I menyatakan tidak mengajukan Saksi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti berupa bukti T2-1 sampai dengan T2-3;

1. Fotokopi surat dari PT. Bank Panin, Tbk, KCU Banjarmasin, tanggal 7 Januari 2021, Nomor 044/BAJ/EXT/21, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin, perihal Pengajuan Permohonan Lelang, selanjutnya diberi tanda T.2-1;
2. Fotokopi Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin, Nomor S-184/WKN.12/KNL.03/2021, tanggal 5 Februari 2021, yang ditujukan kepada Branch Manager & Credit Processing Manager PT. Bank Panin, Tbk, Kantor Cabang Utama Banjarmasin, perihal Penetapan Jadwal Lelang debitur atas nama Adi Islahudin Cs, selanjutnya diberi tanda T.2-2;
3. Fotokopi Surat Salinan Risalah Lelang, tanggal 10 Maret 2021, Nomor 63/58/2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin, selanjutnya diberi tanda T.2-3;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup, dan setelah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat T.2-1, dan T.2-2 yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat II menyatakan tidak mengajukan Saksi ;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan menyatakan tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat mengajukan kesimpulan pada persidangan tertanggal 4 Mei 2021;

Halaman 38 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian tak terpisahkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa atas materi gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Kabur dan tidak jelas (obscur libel)

Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena hal-hal sebagai berikut:

a. Materi gugatan tidak sesuai dengan judul (titel) gugatan;

Judul (titel) gugatan adalah “gugatan tentang perbuatan melawan hukum”, akan tetapi substansi dan materi alasan dan tuntutan hukum yang dikemukakan dalam posita maupun potitum gugatan didasarkan pada hal-hal yang berkenaan dari **akibat hukum dalam perjanjian kredit dan perjanjian jaminan antara Penggugat dengan Tergugat I**. Satu dan lain hal bahwa tuntutan hukum yang terjadi dari akibat hubungan hukum dalam suatu perjanjian adalah tuntutan “wanprestasi”, karena itu judul (titel) gugatan **semestinya adalah “gugatan wanprestasi”**.

Pada posita dan potitum ke.3 tentang tuntutan meminta untuk “menetapkan sisa utang Penggugat kepada Tergugat I”, jelas **merupakan tuntutan yang didasarkan pada hubungan hukum perjanjian kredit** antara Penggugat dengan Tergugat I. Tuntutan gugatan a quo mempertegas bahwa **gugatan adalah berkenaan dengan hal dari akibat hubungan hukum perjanjian** antara Penggugat dengan Tergugat I. Dan gugatan dari akibat hukum atas suatu hubungan hukum

Halaman 39 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



perjanjian **semestinya** adalah “**gugatan tentang wanprestasi**”, dan **BUKAN** gugatan tentang perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu antara judul (titel) gugatan dengan materi substansi gugatan tidak ada kesesuaian, sehingga karena itu gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (obscur libel).

b. **Gugatan kabur karena alasan hukumnya tidak jelas**

Alasan dan tuntutan gugatan tentang pembatalan lelang, juga tidak jelas tentang focus yang menjadi dasar alasan tuntutannya, apakah tentang hal berkenaan dengan prosedur pelaksanaan lelang ataukah hal-hal yang berkenaan dengan persyaratan materiil (persyaratan hukum) tentang pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan yang disyaratkan Undang-Undang tentang hak tanggungan. Dalam posita gugatan yang dijadikan alasan tuntutan pembatalan lelang ternyata adalah mengenai tempat pelaksanaan lelang dihubungkan dengan alasan tentang permintaannya perpanjangan waktu pembayaran utang dimana Penggugat (debitur) mengakui tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang sesuai yang diperjanjikan. Dan hal ini menjadikan adanya kontradiksi antara alasan tuntutan hukum yang satu dengan yang lainnya sehingga menjadikan gugatan kabur dan tidak jelas (obscur libel).

2. **Gugatan kurang lengkap pihaknya :**

Bahwa berdasarkan Lelang yang akan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atas tanah berikut bangunan di atasnya Sertifikat Hak Milik No.05194, seluas 126 M² yang terletak di Perjuangan Desa Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, diterbitkan/didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar, karena itu Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar harus juga didudukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan dengan tidak didudukkannya Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar dalam perkara ini, maka gugatan kurang pihak.



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II mengajukan jawaban sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak :

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**selanjutnya disebut PMK Lelang**), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT. Bank Panin Tbk, Kantor Cabang Utama Banjarmasin (selanjutnya disebut Bank Panin). Hal ini sesuai dengan Pasal 17 Ayat (2) dan (3) PMK Lelang, menyatakan bahwa :
 - (2) Penjual bertanggungjawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya Peraturan Perundang-Undangan di bidang lelang oleh Penjual.
 - (3) Penjual bertanggungjawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul dalam hal tidak memenuhi tanggungjawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
2. Bahwa Bank Panin dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah menyatakan bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan membebaskan Tergugat II dari segala tuntutan pembayaran uang ganti rugi dan/atau *dwangsom*/uang paksa, sebagaimana dinyatakan sendiri oleh Bank Panin dalam Surat Pernyataan, tanggal 07 Januari 2021.
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Pihak Penjual, yaitu Bank Panin.

Halaman 41 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Bank Panin sebagai penjual. Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel) :

1. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya angka 6 dan petitum gugatannya angka 5 yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan lelang di bawah harga pasar. Akan tetapi, dalam posita gugatan Penggugat angka 1 s.d. 5 dan petitum gugatan angka 3 dan 4, Penggugat hanya menguraikan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Perjanjian Kredit (PK) No. 195, tanggal 18 Maret 2016 serta meminta penghapusan bunga dan denda dari Tergugat I.
2. Bahwa setelah Tergugat II mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat, didapatkan suatu fakta bahwa di dalam posita gugatan, Penggugat telah mencampuradukkan antara pembayaran angsuran kredit yang telah menunggak yang merupakan ranah perbuatan wanprestasi, dengan pelaksanaan lelang eksekusi yang dianggap melawan hukum yang merupakan ranah perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa dengan adanya dalil Penggugat yang mencampuradukkan antara perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum di dalam suatu gugatan, menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas, karena antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum adalah dua hal yang berbeda dasar hukumnya. Wanprestasi sesuai Pasal 1243 KUHPdata timbul dari persetujuan, sedangkan PMH menurut Pasal 1365 KUHPdata timbul akibat perbuatan orang.



4. Bahwa selain itu, Mahkamah Agung juga pernah mengeluarkan yurisprudensi Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang menyatakan :

“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula.”

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa dalil-dalil Penggugat telah cacat formil (dhi. gugatan kabur/tidak jelas), sehingga cukup beralasan bagi Tergugat II untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Para Tergugat, Penggugat menanggapi (Replik) tertanggal 17 Mei 2021 :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca uraian eksepsi Tergugat I, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang Gugatan Penggugat tidak jelas *obscuur libel* dalam mengkualifikasikan gugatan apakah gugatan PMH atau wanprestasi, hal mana judul gugatan yang dibuat oleh Penggugat tidak menentukan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat, apakah wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai suatu isi gugatan diatur dalam Pasal 8 nomor 3 Rv yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat :

1. Identitas dari para pihak;
2. Dalil-dalil konkrit mengenai adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (*fundamentum petendi*);
3. Tuntutan atau petitum;



Menimbang, bahwa suatu fundamentum petendi/posita dianggap lengkap apabila memenuhi syarat 2 (dua) unsur, yaitu :

1. Dasar Hukum (*rechtelijk grond*) yang memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau obyek yang disengketakan dan antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau obyek sengketa.
2. Dasar fakta (*Feitelijke Grond*) yang memuat penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau obyek perkara maupun dengan pihak Tergugat, atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa apabila dikaitkan dengan persyaratan-persyaratan tersebut di atas, maka setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti surat gugatan Penggugat dengan cermat dan seksama, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa fundamentum petendi/posita gugatan Penggugat sudah memuat dengan jelas hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dikaitkan dengan materi dan atau obyek serta petitum Penggugat berkaitan dengan positanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat tidak jelas *obscuur libel* dalam mengkualifikasikan gugatan apakah gugatan PMH atau wansprestasi,hal mana gugatan yang dibuat oleh Penggugat tidak menentukan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat, apakah wanprestasi atau perbuatan melawan hukum cukup beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat I tentang gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), karena seharusnya Penggugat menarik Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar sebagai pihak dalam gugatan dikarenakan Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar adalah selaku pihak

Halaman 44 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



yang mengeluarkan obyek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik yang mana Sertifikat tersebut dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar dan materi eksepsi Tergugat II tentang mohon dikeluarkan sebagai pihak, karena Bank Panin dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah menyatakan bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan membebaskan Tergugat II dari segala tuntutan pembayaran uang ganti rugi dan/atau *dwangsom*/uang paksa, sebagaimana dinyatakan sendiri oleh Bank Panin dalam Surat Pernyataan, tanggal 07 Januari 2021, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat sebagai pihak yang merasa mempunyai sesuatu hak yang dilanggar oleh pihak lain berhak untuk memperjuangkan hak-haknya dalam koridor hukum, yaitu dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, hal mana dalam mengajukan gugatan tersebut Penggugat mempunyai hak untuk menentukan siapa-siapa orang atau pihak-pihak yang akan diajukan sebagai pihak-pihak dalam gugatan Penggugat, termasuk untuk menentukan apakah Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar akan dijadikan pihak atau tidak oleh Penggugat dalam gugatannya merupakan sepenuhnya hak dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971 menyatakan bahwa *"Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatan (ex officio) menempatkan seseorang yang tidak digugat (pihak ketiga) sebagai Tergugat, karena hal tersebut adalah bertentangan dengan azas acara perdata bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan mohon dikeluarkan Tergugat II sebagai pihak tersebut tidak beralasan hukum, sehingga haruslah ditolak;



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat I dan Tergugat II yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah adanya lelang Agunan milik Penggugat yang akan dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II dibawah harga pasar sangat merugikan Penggugat dan hal tersebut adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) yang mengakibatkan “kerugian” pada Penggugat;

Menimbang, bahwa pada dasarnya dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut telah disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut dalam jawaban maupun dupliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal/dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 Rbg, Penggugat terlebih dahulu dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-6 dan 2 (dua) orang Saksi, yaitu Saksi **IRWAN ADE SURYA, S.H.** dan Saksi **MUHAMMAD ERVAN, S.H.**, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan membuktikan apakah berdasarkan bukti Surat P-1 sampai dengan P-6 tersebut Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya atau Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan bukti surat T.1-1 sampai dengan T.1-26 serta T.2-1 sampai dengan T.2-3, tersebut dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya;



Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan semua bukti surat dalam perkara ini, melainkan hanya mempertimbangkan bukti-bukti surat yang ada relevansinya dengan perkara ini;

Menimbang, bahwasebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu akan pertimbangan mengenai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dasar hukum perbuatan melawan hukum adalah Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

Menimbang, bahwa dari bunyi Pasal tersebut di atas, maka unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah :

1. Ada kesalahan;
2. Ada Kerugian;
3. Ada hubungan causal antara kerugian dan perbuatan;

Menimbang, bahwa dengan berkembangnya waktu dan zaman, maka criteria Perbuatan Melawan Hukum diperluas sebagai berikut :

1. Melanggar Hak Subyektif orang lain;
2. Melanggar kewajiban Hukum si Pelaku;
3. Melanggar kepatutan/ rasa keadilan Masyarakat;
4. Melanggar tingkah laku yang seharusnya dilakukan sebagai warga Negara yang baik;

Menimbang, bahwa apakah Tergugat I dan Tergugat II dalam melakukan penjualan dimuka umum/lelang atas obyek sengketa telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum? Akan diuraikan seperti di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dipersidangan bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat melakukan perbuatan hukum, yaitu dengan membuat Perjanjian kredit perjanjian tersebut dibuat oleh kedua belah

Halaman 47 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



pihak yang sama-sama mempunyai kecakapan hukum untuk melakukan perbuatan tersebut, dan perjanjian yang dibuat tersebut adalah merupakan hal yang tertentu yaitu tentang Perjanjian Kredit, dan hal yang diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah sesuatu hal (objek) yang tidak dilarang oleh Undang-Undang dan dengan demikian, maka perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, telah memenuhi tentang syarat-syarat suatu perjanjian sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya unsur : 1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri, 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu hal tertentu dan 4. Suatu sebab yang halal, dan atas perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut, maka akan mengikat sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, dengan demikian maka perjanjian tersebut telah sah menurut hukum dan sebagai akibat dari perjanjian yang sah menurut hukum, maka kepada kedua belah pihak dalam pelaksanaannya berlaku asas bahwa Perjanjian harus ditepati (asas *pacta sun servanda*) atas segala sesuatunya yang telah disepakati dan dituangkan didalam perjanjian yang dibuatnya tersebut dimana perjanjian kredit tersebut dituangkan di dalam Akta Perjanjian Kredit dihadapan Notaris **NOOR HASANAH**, Nomor 195, tertanggal 18 Maret 2016, yang mana Penggugat bertindak sebagai debitor, sedangkan **PT. BANK PANIN Tbk, KCU Banjarmasin** sebagai Kreditor dan telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I berupa pinjaman dalam bentuk (Pinjaman Jangka Panjang) sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), hal tersebut sebagaimana bukti P-1, T.I-1 dan T.I-2, dimana jaminan agunan tersebut berupa sebidang tanah dengan luas 126 M² yang terletak di Jalan Perjuangan, Desa Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, sebagaimana SHM Nomor : 05194, atas nama Penggugat/**IRWAN SANTOSO**, sebagaimana bukti T.1-5 dan terhadap jaminan agunan tersebut telah dibebani hipotik atau telah diikat dengan hak tanggungan sebagaimana bukti T.I-3 dan T.1-4;

Halaman 48 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Menimbang, bahwa sejak awal tahun 2019 Penggugat telah lalai memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang-hutangnya, kemudian Tergugat I telah mengirimkan Surat Peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali, sebagaimana bukti T.I-6, T.I-7 dan T.I-8 dan surat somasi sebanyak 3 (tiga) kali sebagaimana bukti T.I-9, T.I-10 dan T.I-11, selanjutnya Penggugat mengajukan Surat Permohonan Pelunasan Pinjaman dengan Penghapusan Pinalty, Bunga dan Denda, sebanyak 2 (dua) kali sebagaimana bukti P-2 dan P-4, namun kewenangan pemberiannya ada pada Tergugat I selaku Bank yang memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat yang mekanismenya telah diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan, dengan demikian keputusan untuk menerima ataupun menolak permohonan yang diajukan oleh Pengugat dikembalikan kepada Tergugat I, sehingga dengan tidak diberikannya kesempatan kepada Penggugat oleh Tergugat I bukanlah merupakan suatu bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa dalam hal Penggugat tidak memenuhi kewajibannya membayar hutang-hutangnya kepada Tergugat I, maka selanjutnya Penggugat dianggap tidak ada itikad baik dalam memenuhi kewajibannya sehingga Tergugat I melakukan lelang eksekusi terhadap agunan milik Penggugat tersebut dengan parate eksekusi kepada Tergugat II sebanyak 2 (dua) kali lelang, pada lelang pertama diumumkan melalui surat harian kabar Radar Banjarmasin pada tanggal 24 Oktober 2019, sebagaimana bukti T.1-14 dan lelang kedua diumumkan melalui surat harian kabar Radar Banjarmasin pada tanggal 24 Februari 2021, sebagaimana bukti T.1-22 namun dalam lelang eksekusi tersebut terhadap obyek jaminan tidak ada yang melakukan penawaran;

Menimbang, bahwa di dalam surat risalah lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat II mengenai Penetapan harga limit atas obyek sengketa sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) pada lelang pertama sebagaimana bukti T.1-15 dan Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) pada lelang kedua, sebagaimana bukti T.1-23 yang dianggap oleh Penggugat terlalu murah, karena jauh di bawah harga pasar, akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Halaman 49 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Menimbang, bahwa didalam gugatannya Penggugat mengatakan keberatan dengan penetapan atas limit harga terhadap obyek sengketa tersebut, karena terlalu murah jauh dari harga pasar, namun alasan tersebut tidak didukung dengan data atau pun bukti yang relevan dan apabila Penggugat merasa dirugikan terhadap limit harga atas obyek sengketa yang menurut Penggugat terlalu murah, seharusnya Penggugat sewaktu merasa sudah tidak lancar dalam memenuhi kewajibannya membayar hutang-hutangnya kepada Tergugat I sejak awal-awal tahun 2019 ketika Tergugat I mengeluarkan surat peringatan I, II dan III, Penggugat seharusnya menjual sendiri obyek sengketa tersebut agar mendapatkan nilai yang tinggi, namun ternyata Penggugat tidak melakukannya, padahal masih ada tenggang waktu yang sangat lama, yaitu sejak tanggal 23 April 2019 pada saat dikeluarkannya Surat Peringatan III;

Menimbang, bahwa mengenai siapa yang berwenang menetapkan harga limit telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010, yaitu Pasal 35 Ayat (2) yang menyebutkan "Penetapan nilai limit menjadi tanggungjawab penjual/pemilik barang" dan Pasal 1 angka 26 yang menyebutkan "harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang". Atas ketentuan tersebut terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah dengan luas 126 M² yang terletak di Jalan Perjuangan, Desa Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, sebagaimana SHM Nomor : 05194, atas nama Penggugat/**IRWAN SANTOSO**, oleh karena obyek sengketa tersebut telah diikat dengan hak tanggungan/hipotik, maka demi hukum kepemilikan barang tersebut beralih dari debitur kepada pihak bank, yaitu Tergugat I, sehingga dalam hal ini Tergugat I untuk mendapatkan haknya akan pelunasan hutang-hutang debitur, yaitu Penggugat, berhak untuk menjual lelang obyek sengketa tersebut, karena sebagai konsekuensi yuridis terhadap barang agunan yang telah diikat dengan hak tanggungan, apabila debitur wanprestasi/tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang-hutangnya, maka pihak bank (Tergugat I) selaku pihak pemegang hak tanggungan dapat melakukan lelang atas barang agunan tersebut untuk mendapatkan pemenuhan haknya atas hutang-hutang debitur,

Halaman 50 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga dalam hal ini setelah Tergugat I merasa Penggugat sudah tidak mempunyai itikad baik dalam pemenuhan kewajibannya, maka selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan lelang terhadap obyek sengketa yang telah diikat dengan hak tanggungan atau hipotik kepada Tergugat II sebagaimana bukti T.2-1 dan atas permohonan Tergugat I tersebut selanjutnya Tergugat II mengeluarkan penetapan jadwal lelang sebagaimana bukti T.2-2;

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan Majelis Hakim menilai bahwa tindakan dari Tergugat I yang telah mengajukan permohonan lelang eksekusi dengan meminta bantuan untuk melakukan penjualan dimuka umum kepada Tergugat II atas obyek sengketa, yang kemudian Tergugat II atas permohonan selanjutnya mengeluarkan pengumuman lelang, namun obyek sengketa tersebut tidak ada yang melakukan penawaran. Atas tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan II tersebut adalah sudah prosedural dan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan, selain itu Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara yang telah diuraikan di atas tidak satupun terpenuhi pada tindakan dari Tergugat I dan II, oleh karena itu tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II yang melaksanakan penjualan lelang atas obyek sengketa tersebut adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena pelaksanaan lelang tersebut sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil pokok gugatan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II telah berhasil membuktikan dalil sangkalannya bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi dan oleh karenanya dalil pokok gugatan Penggugat, yaitu Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak dapat dibuktikan, maka dengan demikian sekaligus menjawab Petitum ke-5 (lima) Gugatan Penggugat yang berbunyi "Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang melelang agunan milik Penggugat di bawah

Halaman 51 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga pasar adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matige daad) dalam perkara ini” untuk dinyatakan tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat dalam bagian petitumnya, Majelis Hakim berpendapat oleh karena petitum Penggugat berkaitan Perbuatan melawan hukum ditolak, maka petitum selain dan selebihnya sudah tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, karena tidak beralasan hukum, sehingga harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan gagal dalam membuktikan gugatannya tersebut, sehingga Penggugat dalam perkara ini adalah pihak yang dikalahkan, maka sesuai ketentuan Pasal 181 Ayat (1) HIR/RBG, Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana tercantum dalam amar Putusan di bawah ini;

Memperhatikan ketentuan KUHPdata dan Peraturan-Peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp902.000,00 (sembilan ratus dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura pada **hari Senin, tanggal 28 Juni 2021**, oleh kami **MASYE KUMAUNANG., S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **GATOT RAHARJO, S.H., M.H.**, dan **ARIEF MAHARDIKA, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada **hari Senin, tanggal 5 Juli 2021**, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota, dibantu oleh **MARIYATUL KIFTIYAH, S.E., S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan

Halaman 52 dari 53 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Martapura dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II.

Hakim-Hakim Anggota

ttd

GATOT RAHARJO, S.H., M.H.

ttd

ARIEF MAHARDIKA, S.H.

Hakim Ketua

ttd

MASYE KUMAUNANG., S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

MARIYATUL KIFTIYAH, S.E., S.H., M.H.

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
- Biaya Panggilan	Rp 802.000,00
- Biaya Proses	Rp 50.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Meterai	Rp 10.000,00 +
J u m l a h :	Rp 902.000,00

(sembilan ratus dua ribu rupiah).