



PUTUSAN

Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

FACHRIAR HAMID, ST., pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Komplek Berlina Jaya Blok C No. 24 Rt.005 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai -----

----- **PENGUGUT**;

M e l a w a n :

1. **PT. SARANA KALSEL VENTURA**, berkedudukan di Jalan Pramuka No.4 Rt 33 Banjarmasin, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT I**;
2. **TAUFIQ ADE RAHMAN**, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Komplek Berlina Blok C No. 12 Rt.003 Rw.005 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT II**;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROPINSI KALIMANTAN SELATAN Cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARBARU**, berkedudukan di Jalan Panglima Batur No.1 Banjarbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TURUT TERGUGAT I**;
4. **RANTI SYLVIA, S.H.**, Notaris Kota Banjarbaru, berkantor di Jalan Unlam II/ A. Yani Km.35,5 Guntung Paikat Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TURUT TERGUGAT II**;
5. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BANJARMASIN**, berkedudukan di Jalan Pramuka No.7 Banjarmasin, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TURUT TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas Perkara;

Telah mendengar Pihak Penggugat dan Pihak Para Tergugat serta saksi-saksi di persidangan;

Telah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh Pihak Penggugat dan Pihak Para Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa **Penggugat** dengan surat gugatannya tertanggal **1 Desember 2016**, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal **1 Desember 2016**, dengan No. Reg.: **53Pdt.G/2016/PN Bjb**, telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik / atas nama Sertifikat Hak Milik (SHM) no.3194 Gambar Situasi no.418/1991 tanggal 8 April 1991 sekarang SHM no.10713 Surat Ukur no.1089/LTBS/2014 tanggal 16 Mei 2014 seluas 180 M2 terletak di Jalan Komplek Berlina Jaya Block C no.24 Rt.003 Rw.005 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru, di atas tanah tersebut berdiri rumah/ bangunan adapun ukuran dan batas-batasnya tanahnya adalah:
 - Sebelah Utara ukuran 18 meter berbatas dengan Andi;
 - Sebelah Selatan ukuran 18 meter berbatas dengan Sulastri;
 - Sebelah Timur ukuran 10 meter berbatas dengan Harun Nurasyid;
 - Sebelah Barat ukuran 10 meter berbatas dengan jalan;
2. Bahwa tanah beserta bangunan di atasnya tersebut dibeli Penggugat dari ahli waris Muhdar bernama Arniah Cs pada tanggal 17 Desember 2010 berdasarkan akta jual beli dibuat dihadapan notaris Heldian Noor, S.H. no.1398/2010 tanggal 17 Desember 2010, mulai dari membeli sampai sekarang tanah beserta bangunan tersebut menjadi tempat tinggal Penggugat dan keluarga;
3. Bahwa Penggugat dengan Tergugat II mempunyai hubungan pertemanan karena bertempat tinggal berdekatan disebabkan ada hubungan pertemanan tersebut maka hubungan antara Penggugat dan Tergugat II menjadi akrab dan Tergugat II mengajak Penggugat bekerja sama dibidang perumahan namun ditengah perjalanan pembangunan perumahan terhenti, karena Tergugat II kehabisan modal kerja maka Tergugat II minta bantuan kepada Penggugat untuk mencari modal dan Penggugat pada waktu itu tidak ada uang, Tergugat II sangat berharap agar dicarikan uang karena tidak ada jalan Tergugat II meminta agar rumah Penggugat sertifikatnya dipinjam sementara untuk dijadikan jaminan di pembiayaan agar segera bisa mendapatkan uang;
4. Bahwa karena Penggugat percaya dengan Tergugat II sekitar awal bulan Mei 2013 dengan berat hati meminjamkan sertifikat no.3194 Gambar Situasi no.418/1991, dan Tergugat II berjanji akan mengembalikan sertifikat tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan, dan yang ditunjuk oleh Tergugat II sebagai tempat meminjam uang adalah Tergugat I (PT.Sarana Kalsel Ventura);

Halaman 2 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb

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

5. Bahwa pada tanggal 13 Mei 2013 Tergugat II mengajukan permohonan kerjasama pembiayaan usaha kepada Tergugat I dan pada tanggal 31 Mei 2013 disetujui dan dibuatkan "Surat Konfirmasi/ Persetujuan Prinsip Keikutsertaan Pembiayaan Dengan Pola Bagi Hasil" no.044/SK/SKV/03/V/2013;
6. Bahwa adapun isi dari surat konfirmasi/persetujuan prinsip keikutsertaan pembiayaan dengan pola bagi hasil adalah:

I. IKHTISAR INVESTASI PEMBIAYAAN

3. Plapond Pembiayaan : Maks Rp.175.000.000,-
6. Jangka waktu : 6 bulan
- 14.lain-lain : Pencairan dilakukan bertahap yaitu
 - tahap pertama sebesar Rp.120.000.000,-
 - tahap kedua sebesar Rp.55.000.000,-

II. JAMINAN FASILITAS PEMBIAYAAN

a. Jaminan Pembiayaan

Sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Komp.Berlina Jaya Blok C no.24 Rt.03 Rw.05 Loktabat Selatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru seluas 180 M2 dengan bukti kepemilikan berupa SHM no.3194 atas nama Fachriar Hamid;

III. KETENTUAN DAN PERSYARATAN LAIN

4. Selama fasilitas pembiayaan berlangsung, saudara diwajibkan memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - G. Yang harus hadir pada saat penandatanganan perjanjian di notaris adalah Sdr. Taufiq Ade Rahman selaku PPU dan Sdr.Khairiyah Fitri selaku isteri PPU serta Sdr.Fachriar Hamid selaku avalist dan pemilik jaminan beserta isteri dengan membawa KTP asli/ kartu identitas diri yang masih berlaku;
7. Bahwa berdasarkan isi surat konfirmasi/persetujuan prinsip keikutsertaan pembiayaan dengan pola bagi hasil tanggal 31 Mei 2013 no.044/SK/SKV/03/V/2013 pada angka III romawi huruf G surat konfirmasi tersebut ditindak lanjuti lagi dengan dibuat kan perjanjian di notaries Ranti Sylvia, S.H. akta no.16 tanggal 5 Juni 2013 tentang "Perjanjian Pembiayaan Dengan Pola Bagi Hasil" dan ditandatangani para pihak pada pukul 10.40 wita dan pada saat penandatanganan tersebut Penggugat menyerahkan sertifikat asli SHM no.3194 kepada Tergugat II;
8. Bahwa berdasarkan isi surat konfirmasi tanggal 31 Mei 2013 yang wajib dan harus hadir menandatangani di notaris adalah Penggugat dan Istri Penggugat namun di akta notaris Ranti Sylvia, S.H. no.16 tanggal 5 Juni 2013 istri Penggugat bernama RAYANITA bin IKER DELIMA tidak hadir dan tidak

Halaman 3 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb

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

menandatangani perjanjian akta no.16 tanggal 5 Juni 2013 karena tidak diminta kehadirannya oleh Tergugat I padahal pada waktu itu Penggugat dan RAYANITA bin IKER DELIMA status sah suami isteri berdasarkan kutipan akta nikah dari KUA Jekan Raya no.232/13/IV/2012 tanggal 09 April 2012 menikah pada tanggal 07 April 2012, bahwa karena akta no.16 tidak menjalankan isi Surat Konfirmasi no.044/SK/SKV/03/V/2013 tanggal 31 Mei 2013 yaitu tidak ada tandatangan istri Penggugat bernama RAYANITA binti IKER DELIMA sebagai salah satu syarat pembuatan akta Perjanjian maka akta perjanjian no.16 menjadi tidak sah;

9. Bahwa sebagai kelanjutan dari akta no.16 tanggal 5 Juni 2013 kemudian Tergugat I dan Tergugat II membuat dan menandatangani akta no.17 di notaris Ranti Sylvia, SH. tanggal 5 Juni 2013 pada pukul 10.45 wita tentang "Pengakuan Hutang" yang hadir dan menandatangani adalah Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat, namun Isteri Penggugat bernama RAYANITA Binti IKER DELIMA tidak hadir dan juga tidak menandatangani akta no.17 tanggal 5 Juni 2013 karena Tergugat I tidak meminta kehadiran isteri Penggugat, padahal berdasarkan kutipan akta nikah dari KUA Jekan Raya no.232/13/IV/2012 tanggal 09 April 2012 Penggugat dan RAYANITA binti IKER DELIMA menikah pada tanggal 07 April 2012, semestinya juga ikut hadir dan menandatangani akta no.17 karena kalau merujuk kepada surat konfirmasi tanggal 31 Mei 2013 no.044/SK/SKV/03/V/2013 Penggugat dan Istri wajib dan harus menandatangani semua akta-akta yang berkaitan dengan penjaminan SHM no.3194, bahwa karena akta no.17 tidak menjalankan isi Surat Konfirmasi no.044/SK/SKV/03/V/2013 tanggal 31 Mei 2013 yaitu tidak ada tandatangan istri Penggugat bernama RAYANITA binti IKER DELIMA sebagai salah satu syarat pembuatan akta Perjanjian maka perjanjian akta no.17 menjadi tidak sah;

10. Bahwa pada tanggal 5 Juni 2013 dengan akta notaris Ranti Sylvia, SH. no.18 dibuatkan "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan" penandatanganan dilakukan pada pukul 10.50 wita yang tandatangan akta ini Penggugat dan Tergugat I, seharusnya di akta no.18 yang harus dan wajib ikut menandatangani akta ini adalah isteri Penggugat bernama EKO RINI HASTUTI karena yang dijadikan/ dibebaskan hak tanggungan adalah SHM no.3194 GS no.418/1991 Termasuk harta gono gini Penggugat dan EKO RINI HASTUTI karena dibeli/ didapat tanggal 17 Desember 2010 (akta jual beli no.1398 notaris Heldian Noor,SH.) dan sebab objek hak tanggungan termasuk harta gono gini karena Penggugat dan EKO RINI HASTUTI menikah pada tanggal 18 Agustus 1997 berdasarkan kutipan akta nikah no.350/69/VIII/1997 tanggal 19 Agustus 1997, bahwa karena akta no.18

Halaman 4 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dan ditandatangani tidak ada persetujuan/ tandatangan isteri Penggugat bernama EKO RINI HASTUTI maka perjanjian akta no.18 menjadi tidak sah;

11. Bahwa dalam kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat II kapasitas Penggugat adalah menyerahkan SHM no.3194 kepada Tergugat II sebagai Penjamin pinjaman Tergugat II, maka seharusnya yang menerima/ memegang kuasa membebankan hak tanggungan adalah Tergugat II bukan Tergugat I, dengan fakta hukum ini menunjukkan ada penggelapan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan cara menyamarkan akta-akta, dapat dilihat adanya kejanggalan adalah dari akta yang dibuat oleh Turut Tergugat II berupa akta no.16, no.17 dan no.18 dibuat dan ditandatangani pada tanggal yang sama yaitu tanggal 5 Juni 2013 bedanya hanya jam (waktu) penandatanganan saja, yaitu akta no.16 ditandatangani pada pukul 10.40 wita, akta no.17 ditandatangani pada pukul 10.45 wita dan akta no.18 ditandatangani pada pukul 10.50 wita;

Bahwa semestinya menurut hukum yang benar akta pertama dibuat dan ditandatangani adalah Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (akta no.18) karena yang menjadi dasar dibuatkan akta-akta yang lainnya adalah dari Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan, karena adanya surat kuasa pembebanan hak tanggungan inilah sebagai akses pintu masuk yang menjadi dasar terjadinya perbuatan hukum adanya perjanjian (akta no.16) maupun pengakuan hutang (akta no.17) tetapi faktanya surat kuasa pembebanan hak tanggungan dibuat dan ditandatangani paling belakang dari akta lainnya yaitu akta no.18 ditandatangani pada pukul 10.50 wita, sementara akta no.17 ditandatangani pada pukul 10.45 wita dan akta no.16 ditandatangani pada pukul 10.40 wita, dengan fakta ini menunjukkan perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dengan sengaja memanipulasi keadaan, karena tidak wajar 3 (tiga) akta dibuat dengan tanggal yang sama bedanya hanya jam penandatanganan saja, fakta ini menimbulkan indikasi perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan tujuan membingungkan Penggugat sehingga Penggugat dipaksa tinggal tandatangan saja tanpa pertanyaan, bahwa karena akta no.16, 17 dan no.18 dibuat dengan adanya tipu daya maka akta demikian menjadi tidak sah;

12. Bahwa selanjutnya oleh Turut Tergugat II (Notaris Ranti Sylvia, S.H) diterbitkan akta no.443/2014 tanggal 10 Juni 2014 tentang "Akta Pemberian Hak Tanggungan" yaitu Tergugat I sebagai Pemohon hak tanggungan dan yang menerima hak tanggungan juga Tergugat I atas SHM no.3194, semestinya yang menjadi objek hak tanggungan adalah SHM no.3194, ternyata di dalam akta no.443/2014 yang menjadi objek hak tanggungan

Halaman 5 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb

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

adalah SHM no.10713/Loktabat Selatan Surat Ukur tanggal 16 Mei 2014 no.1089/LTBS/2014 seluas 180 M2 a/n. Fachriar Hamid, sementara berdasarkan surat konfirmasi tanggal 31 Mei 2013 objek hak tanggungan SHM no.3194, akta no.16, akta no.17 dan akta no.18 objek hak tanggungan juga SHM no.3194, semestinya kalau ada perubahan objek haruslah dituangkan dengan jelas dan tegas di dalam akta no.443/2014 tentang terjadinya perubahan objek hak tanggungan dan haruslah menyesuaikan dengan akta-akta sebelumnya sebagai bentuk pertanggung jawaban hukum, dengan tidak jelas dan terdapat perbedaan nomor sertifikat objek jaminan menimbulkan kekaburan dan ketidak pastian hukum karena tidak disebutkan dengan jelas dan tegas perihal perubahan maka akta no.443/2014 oleh karenanya akta tersebut menjadi kabur dan cacat hukum;

Bahwa kalau seandainya benar penerbitan atau penggantian SHM dari no.3194 menjadi SHM no.10713 maka penerbitan atau penggantian nomor SHM termasuk perbuatan melanggar hukum, karena Penggugat masih sebagai pemilik/ atas nama SHM no.3194 selama ini tidak pernah mengajukan permohonan penggantian SHM no.3194 menjadi SHM no.10713, walaupun SHM no.3194 diletakkan hak tanggungan atas nama Tergugat I hak melakukan upaya hukum masih melekat dan yang paling berhak adalah Penggugat karena nama pemilik masih tetap Penggugat semestinya yang berhak untuk mengajukan perubahan atau penggantian SHM no.3194 adalah Penggugat, karena pihak yang memohon melakukan perubahan/ penggantian SHM dari Pemohon yang tidak sah maka terjadinya peralihan/ perubahan SHM dari no.3194 menjadi SHM no.10713 menjadi tidak sah;

13. Bahwa dengan dasar akta Notaris Ranti Sylvia, S.H. no.443/2014 tanggal 10 Juni 2014 kemudian SHM no.3194 atau SHM no.10713 tersebut di bebani hak tanggungan atas nama Tergugat I (PT.Sarana Kalsel Ventura) yang dibuat oleh Turut Tergugat I dengan sertifikat hak tanggungan no.2948;

Bahwa sebagai bukti kalau akta no.443/2014 tanggal 10 Juni 2014 tidak mempunyai kepastian dan kekaburan hukum Penggugat mendapat surat dari Tergugat I perihal penetapan jadwal lelang tanggal 11 Nopember 2016, bahwa pada tanggal 13 Desember 2016 akan dilakukan lelang dan yang melakukan lelang adalah Turut Tergugat III dan yang dilelang adalah SHM no.3194, sementara tertulis di dalam akta pemberian hak tanggungan no.443/2014 yang dibebani hak tanggungan adalah SHM no.10713;

14. Bahwa penerbitan akta no.443/2014 tanggal 10 Juni 2014 juga mengandung unsur tipu daya karena sebagaimana termuat dalam surat konfirmasi no.044/SK/SKV/03/V/2013 tanggal 31 Mei 2013 perjanjian peminjaman antara Tergugat I dan Tergugat II hanya berlangsung 6 bulan yaitu mulai

Halaman 6 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan Juli 2013 s/d bulan Desember 2013, kenapa objek hak tanggungan SHM no.3194/ SHM no.10713 tidak diletakkan akta pemberian hak tanggungan selama berlangsungnya pinjam meminjam antara bulan Juli 2013 s/d bulan Desember 2013, kenapa baru pada tanggal 10 Juni 2014 dibuatkan akta pemberian hak tanggungan, dengan lamanya tenggang waktu pembuatan akta hak tanggungan menunjukkan kesengajaan dari Tergugat I merugikan hak Penggugat, bahwa karena pembuatan akta no.443/2014 tanggal 10 Juni 2014 dibuat dengan itikad tidak baik yaitu dengan sengaja mengulur waktu supaya beban hutang Tergugat II menjadi bertambah dengan maksud mendapat keuntungan bunga dan denda yang mana sebagai pembayaran bunga dan denda dengan jalan objek yang menjadi hak tanggungan di lelang sehingga tidak ada lagi sisa hasil lelang bagi pemilik objek hak tanggungan (Penggugat), maka terbitnya akta no.443/2014 tanggal 10 Juni 2014 juga menjadi tidak sah;

15. Bahwa berdasarkan lampiran surat konfirmasi no.044/SK/SKV/03/V/2013 tanggal 31 Mei 2013 transaksi/ pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II pembayaran pertama dilakukan pada bulan Juni 2013 sejumlah Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), pembayaran selanjutnya sejumlah Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) dibayar pada bulan Juli 2013 sehingga jumlah keseluruhan yang diterima oleh Tergugat II dari Tergugat I adalah sejumlah Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan uang tersebut seluruhnya diambil dan dinikmati sendiri oleh Tergugat II, sedangkan kewajiban Tergugat II mengembalikan uang Tergugat I dimulai dari bulan Juli 2013 s/d bulan Desember 2013 dan total yang dikembalikan Tergugat II seharusnya adalah sejumlah Rp.178.500.000,- (seratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), dan sejak Tergugat II mengambil uang pinjaman dari Tergugat I sampai dengan jadwal pembayaran terakhir pada bulan Desember 2013 Tergugat II tidak pernah sama sekali melakukan pembayaran/ pengembalian, seharusnya sejak bulan Desember 2013 tersebut sudah dapat dikualifikasi Tergugat II dianggap sebagai Debitur yang wanprestasi dan Tergugat I sudah dapat melaksanakan penjadwalan lelang dan menyetop bunga dan denda Tergugat II, tapi sebaliknya Tergugat I membiarkan dan tidak menyetop bunga dan denda kelalaian dan baru pada bulan Desember 2016 akan melakukan lelang dengan hutang/ kewajiban yang harus dibayar oleh Tergugat II terdiri dari kewajiban bagi hasil sejumlah Rp.63.000.000,- dan denda sebesar Rp.291.578.000 jumlah keseluruhan yang harus dibayar oleh Tergugat II sejumlah Rp.529.578.000,- (lima ratus dua puluh sembilan juta lima ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah), dengan tenggang waktu sekitar 3 tahun

Halaman 7 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sementara akhir perjanjian pada bulan Desember 2013 ini sebagai bukti Tergugat I sebagai Kreditur yang tidak jujur dan tidak baik karena sudah mengetahui ketidak mampuan dari Tergugat II dengan tidak pernah membayar sama sekali kewajiban tetapi tidak melakukan tindakan pencegahan maka perbuatan Tergugat I dikualifikasi sebagai Kreditur yang nakal;

16. Bahwa karena Tergugat II tidak memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Tergugat I kemudian Tergugat I menunjuk Turut Tergugat III (Kantor Pelayanan Kakayaan Negara dan Lelang Banjarmasin) untuk melakukan pelelangan dimuka umum atas objek SHM no.3194 berdasarkan surat no.S-1548/WKN.12/KNL.03/2016 tanggal 7 Nopember 2016 dan akan dilakukan pelelangan pada tanggal 13 Desember 2016 atas hutang Tergugat II terdiri dari: kewajiban pokok Rp.175.000.000,- kewajiban bagi hasil Rp.63.000.000,- denda Rp.291.578.000,- jumlah keseluruhan hutang Tergugat II adalah sejumlah Rp.529.578.000,- (lima ratus dua puluh Sembilan juta lima ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);

Bahwa berdasarkan surat dari Tergugat I tanggal 11 Nopember 2016 no.146/SKV/07/XI/2016 tentang Penetapan Jadwal lelang tersebut yang akan dilelang adalah sebidang tanah dan bangunan rumah terletak di Jalan Komplek Berlina Jaya Blok C no.24 Rt.03 Rw.05 Kel.Loktabat Selatan Kota Banjarbaru dengan bukti kepemilikan SHM no.3194, bahwa pelelangan yang akan dilaksanakan tanggal 13 Desember 2016 atas surat penetapan dari Turut Tergugat III no.S-1548/WKN.12/KNL.03/2016 tanggal 7 Nopember 2016 juga cacad hukum karena di dalam surat tersebut yang akan dilelang adalah tanah dan bangunan rumah dengan SHM no.3194 sementara yang dijadikan sertipikat hak tanggungan no.2948 adalah SHM no.10713/Loktabat Selatan;

Bahwa Tergugat I juga ingkar dengan janji yang disepakati dengan Tergugat II dimana Tergugat II membuat pernyataan tertanggal 27 Juli 2016 dihadapan Tergugat I yang isinya Tergugat II bersedia membayar semua kewajibannya sampai bulan Januari 2017, tetapi kenyataannya Tergugat I tetap mengajukan lelang dengan minta bantuan Turut Tergugat III, dengan akan dilanakan lelang tersebut ada indikasi terjadinya konspirasi antara Tergugat I dan Tergugat II untuk merugikan Penggugat, Karena adanya itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II maka pelelangan yang akan dilaksanakan dengan penetapan no. S-1548/WKN.12/KNL.03/2016 tanggal 7 Nopember 2016 beralasan dikatakan cacad hukum dan beralasan untuk dibatalkan;

17. Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas karena Tergugat I tidak melaksanakan surat konfirmasi/ persetujuan prinsip keikutsertaan pembiayaan

Halaman 8 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pola bagi hasil no.044/SK/SKV/03/V/2013 tanggal 31 Mei 2013 yaitu tidak mengikutkan istri Penggugat bernama RAYANITA bin IKER DELIMA menandatangani akta no.16 tanggal 5 Juni 2013 dan tidak mengikutkan istri Penggugat bernama EKO RINI HASTUTI menandatangani akta no.18 tanggal 5 Juni 2013 padahal SHM no.3194 harta gono gini maka perbuatan Tergugat I demikian juga perbuatan Tergugat II yang tidak membayar kewajibannya kepada Tergugat I sementara Tergugat I sudah menikmati sendiri uang pinjaman dari Tergugat I maka perbuatan mereka tersebut dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum;

Bahwa karena terbitnya akta no.443/2014 tanggal 10 Juni 2014 dan sertifikat hak tanggungan no.2948 dari dasar hukum yang tidak sah yaitu tidak dikutkan tandatangan akta no.16 dan akta no.18 istri Penggugat bernama RAYANITA bin IKER DELIMA dan EKO RINI HASTUTI dan ditambah alasan lainnya seperti tersebut diatas, demikian juga penetapan no. S-1548/WKN.12/KNL.03/2016 tanggal 7 Nopember 2016 yang akan melaksanakan lelang tanggal 13 Desember 2016 juga dari hasil perbuatan hukum yang tidak sah maka beralasan hukum menyatakan akta no.16, 17 dan 18 tanggal 5 Juni 2013 dan akta no.443/2014 tanggal 10 Juni 2014 dan penetapan no. S-1548/WKN.12/KNL.03/2016 tanggal 7 Nopember 2016 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

18. Bahwa karena Penggugat mempunyai bukti-bukti yang kuat kalau semua akta-akta yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak sah dan cacad hukum, dan Turut Tergugat III akan melaksanakan lelang dimuka umum pada tanggal 13 Desember 2016 sebagai pelaksanaan penetapan surat Turut Tergugat III no.S-1548/WKN.12/KNL.03/2016 tanggal 7 Nopember 2016 perihal penetapan Jadwal Lelang terhadap tanah dan bangunan rumah terletak di Jalan Komplek Berlina Blok C no.12 Rt.03 Rw.05 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru dengan dasar SHM no.3194 an. Fachriar Hamid, dari produk akta-akta yang tidak sah dan cacad hukum maka untuk menghindari kerugian lebih besar bagi Penggugat, oleh karenanya beralasan hukum Majelis Hakim memerintahkan kepada Turut Tergugat III untuk sementara menghentikan/ tidak melaksanakan lelang dimuka umum terhadap objek hak tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan rumah terletak di Jalan Komplek Berlina Blok C nol12 Rt.03 Rw.05 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru dengan dasar SHM no.3194 an. Fachriar Hamid, sampai ada keputusan hukum yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 9 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb

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

19. Bahwa untuk menghindari Tergugat I dan Turut Tergugat III ataupun pihak lainnya mengalihkan status hak atas tanah dan bangunan rumah terletak di Jalan Komplek Berlina Blok C no.24 Rt.03 Rw.05 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru dengan dasar SHM no.3194 sekarang SHM no.10713 kepada pihak lain, mohon kepada Pengadilan Negeri Banjarbaru agar meletakkan sita jaminan atas objek sengketa di atas;
20. Bahwa karena Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III juga pihak yang terlibat dalam sengketa ini karena telah menerbitkan akta no.16, no. 17, no.18 tanggal 5 Juni 2013, akta no.443/2014 tanggal 10 Juni 2014 Sertipikat hak tanggungan no.2948 dan penetapan no. S-1548/WKN.12/KNL.03/2016 tanggal 7 Nopember 2016 maka beralasan hukum menuntut Turut Tergugat I, II dan III untuk mentaati dan patuh dengan putusan ini;
21. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II mentaati isi putusan, maka cukup beralasan dikenakan uang paksa (dwangsom) dan dibayar kepada Penggugat perharinya sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah), apabila lalai memenuhi isi putusan sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan;
22. Bahwa karena bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat sah dan mengikat maka beralasan hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, II dan III melakukan upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

DALAM PROVISI :

Memerintahkan kepada Turut Tergugat III (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin tidak melaksanakan eksekusi lelang terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah, berikut segala sesuatu yang berada dan terdapat di atasnya menurut hukum adalah benda tetap, luas tanah 180 M2, luas bangunan 60 M2 letak di Komplek Berlina Jaya Blok C no.24 Rt.03 Rw.05 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru dengan bukti kepemilikan sertepikat hak milik an. Fachriar Hamid, sampai gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.

Halaman 10 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) no.3194 Gambar Situasi no.418/1991 tanggal 8 April 1991 sekarang SHM no.10713 Surat Ukur no.1089/LTBS/2014 tanggal 16 Mei 2014 seluas 180 M2 an.Fachriar Hamid terletak di Jalan Komplek Berlina Jaya Block C no.24 Rt.003 Rw.005 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru, di atas tanah tersebut berdiri rumah/ bangunan adapun ukuran dan batas-batasnya tanahnya adalah :
 - Sebelah Utara ukuran 18 meter berbatas dengan Andi;
 - Sebelah Selatan ukuran 18 meter berbatas dengan Sulastri;
 - Sebelah Timur ukuran 10 meter berbatas dengan Harun Nurasyid;
 - Sebelah Barat ukuran 10 meter berbatas dengan jalan;Sah sebagai hak milik Penggugat;
5. Memerintahkan dan menghukum Tergugat I untuk menyerahkan SHM no. 3194 Gambar Situasi no.418/1991 tanggal 8 April 1991 sekarang SHM no.10713 Surat Ukur no.1089/LTBS/2014 tanggal 16 Mei 2014 seluas 180 M2 an.Fachriar Hamid, kepada Penggugat tanpa beban apapun juga.
6. Menghukum Tergugat II untuk memenuhi kewajibannya membayar pinjaman kepada Tergugat I menurut perhitungan Tergugat I sejumlah Rp. 529.578.000,- (lima ratus dua puluh Sembilan juta lima ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah).
7. Menyatakan akta notaris no.18 tanggal 5 Juni 2013 notaris Ranti Sylvia, SH. tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan hukum.
8. Menyatakan akta notaris no.16 tanggal 5 Juni 2013 notaris Ranti Sylvia tentang Perjanjian Pembiayaan Dengan Pola bagi hasil tidak mempunyai kekuatan hukum.
9. Menyatakan akta no.443/2014 tanggal 10 Juni 2014 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan hukum.
10. Menyatakan Sertipikat hak tanggungan no.2948 27 Agustus 2014 tidak mempunyai kekuatan hukum.
11. Menyatakan penetapan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin no. S-1548/WKN.12/KNL.03/2016 tanggal 7 Nopember 2016 tentang penetapan Jadwal lelang pada hari Selasa tanggal 13 Desember 2016 tidak mempunyai kekuatan hukum.
12. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan ini.
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini.

Halaman 11 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa kepada Penggugat perharinya sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai tidak melaksanakan isi putusan ini sejak diucapkan sampai dengan dilaksanakan.

15. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III melakukan upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi.

16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau : Memberikan putusan yang adil dan patut menurut hukum

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, **Penggugat** datang menghadap diwakili oleh Kuasanya yang bernama **SYAMSU SALADIN, S.H., M.H.**, Advokat-Pengacara dari kantor Hukum Syamsu Saladin, SH., M.H. & Rekan, berkantor di Jalan Soetoyo S Komplek Pondok Indah Raya Rt.23 No.44 Kelurahan Teluk Dalam Kecamatan Banjarmasin Tengah Kota Banjarmasin., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal **28 Nopember 2016**, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Nomor **135/PEN.SK/PDT/2016/PN BJB** pada tanggal **1 Desember 2016**, untuk **Tergugat I** datang menghadap diwakili oleh Kuasanya yang bernama **AHMAD APRIRUDDIN, SH.** dan **MUHAMMAD ZULFIKRI, SH.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 085/SKV/07/XII/2016 tanggal 23 Desember 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dibawah Register Nomor: 142/PEN.SK/PDT/2016/PN.BJB pada tanggal 28 Desember 2016, yang kemudian dicabut berdasarkan Surat Pencabutan tertanggal 19 September 2017 dan digantikan oleh **SAMSUL BAHRI, S.HI., M.H** dan **DEDI SUGIYANTO, S.H.**, Advokat-Lawyer-Konsultan Hukum pada Kantor Samsul Bahri (SBA) & Associates, berkantor di Jalan Sekumpul, Gang Sanubari Rt.02 Rw.01 Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal **18 September 2017** dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Nomor **154/PEN.SK/PDT/2017/PN BJB** pada tanggal **20 September 2017**, untuk **Turut Tergugat I** datang menghadap diwakili oleh Kuasanya yang bernama **ARIES FAUZAN RAHMAN, S.T., S.E** dan **RISYAD ABROR WIBAWA.**, pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, berkantor di Jalan Panglima Batur Timur Nomor 1, Banjarbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal **15 Juni 2017** dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Nomor **85/PEN.SK/PDT/2017/PN BJB** pada tanggal **15 Juni 2017**, dan untuk **Turut Tergugat III** datang menghadap diwakili oleh Kuasanya yang bernama **DIDITH A. ANDIANA, S.H., DJAUHAR MUHAIMIN, S.E., NANANG ANSARI, S.E., MUHAMMAD ROSYADI AKBAR, S.Sos** dan **DENI ATIF HIDAYAT.**, pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan

Halaman 12 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara dan Lelang Banjarmasin, berkantor di Jalan Pramuka No.7, Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal **30 Desember 2016** dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Nomor **49/PEN.SK/PDT/2017/PN BJB** pada tanggal **30 Maret 2017** saat persidangan tanggal 30 Maret 2017 selanjutnya tidak hadir lagi walau telah dipanggil secara sah dan patut sehingga dianggap sudah tidak menggunakan haknya lagi sedangkan untuk **Tergugat II** dan **Turut Tergugat II** tidak hadir walau telah dipanggil secara sah dan patut dan juga tidak menunjuk wakilnya untuk itu sehingga dianggap sudah tidak menggunakan haknya lagi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian terhadap para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 dengan difasilitasi oleh mediator yang bernama **VIVI INDRASUSI SIREGAR, S.H.**, berdasarkan penunjukan oleh Ketua Majelis Hakim dengan Penetapan tanggal **26 Januari 2017**, Nomor **53/Pen.Pdt/2016/PN Bjb**, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil mendamaikan para pihak sebagaimana laporan tertulis dari mediator tersebut tanggal **2 Maret 2017**;

Menimbang, oleh karena perdamaian yang dilakukan Penggugat dan Para Tergugat tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan **Penggugat** tertanggal 1 Desember 2016, yang kemudian oleh Penggugat ada Perbaikan Gugatan sebagaimana **Perbaikan Gugatan** tertanggal **23 Maret 2017**;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I** telah mengajukan **Jawaban** tertanggal **13 April 2017** yang bunyinya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas Sertifikat Hak Milik (SHM) no. 3194, Gambar Situasi no. 418/1991 tanggal 8 April 1991 yang sekarang SHM no. 10713 Surat Ukur no. 1089/LTBS/2014 tanggal 16 Mei 2014 seluas 180M² terletak di Jalan Komplek Berlina Jaya Blok C no. 24, Rt. 003, Rw. 005, Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru.
2. Bahwa dalam hal perolehan atas persil tersebut, Tergugat I tidak pernah mengetahui, karena Tergugat I hanya mengetahui bahwa SHM terdaftar atas nama Penggugat, sehingga secara hukum Penggugat lah pemilik sah atas SHM tersebut.
3. Bahwa pada tanggal 13 Mei 2013, Tergugat II mengajukan permohonan pembiayaan kepada Tergugat I dengan permohonan sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) namun di setuju oleh Tergugat I hanya Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), namun sebelum adanya persetujuan dari Tergugat I, Tergugat I melakukan

Halaman 13 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses intern terlebih dahulu, yang diawali dengan survei oleh tim dari Tergugat I ke lokasi usaha dan lokasi jaminan yang diserahkan oleh Tergugat II. Di lokasi jaminan yang merupakan rumah kediaman Penggugat, tim dari Tergugat I bertemu langsung dengan Penggugat. Pada saat itu tim survei dari Tergugat I saudara Ahmad Apriruddin yang merupakan staf Legal dan Appraisal dari Tergugat I beserta saudari Sonita Susanti yang pada saat itu sebagai VCO (Venture Capital Officer / Marketing) dari Tergugat I mempertanyakan hubungan antara Penggugat dengan Tergugat II dengan jelas Penggugat menyatakan bahwa hubungan antara Penggugat dengan Tergugat II adalah hubungan paman dengan keponakan. Selain itu tim survei Tergugat I mempertanyakan kepada Penggugat tentang status perkawinan Penggugat dan pada saat itu Penggugat menyatakan telah bercerai dengan isterinya yang pada saat itu sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Status Penggugat dikuatkan dengan KTP dan Kartu Keluarga Penggugat yang berstatus duda cerai dan juga Penggugat menyatakan bahwa rumah tersebut merupakan milik Penggugat sepenuhnya. Seluruh pernyataan Penggugat tersebut di benarkan oleh Tergugat II. Dengan pernyataan dari Penggugat dan di benarkan oleh Tergugat II mengindikasikan bahwa adanya persepakatan melawan hukum untuk mengaburkan status dan identitas Penggugat.

4. Bahwa pada saat yang bersamaan Penggugat mengakui kalau Penggugat saat itu mempunyai isteri yang di nikahi secara siri dan saat itu berada di Palangkaraya. Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, pernikahan yang tidak dilakukan secara hukum negara tidak dapat melakukan perbuatan hukum, khususnya isteri, sehingga Tergugat I beranggapan bahwa isteri siri Penggugat tidak dapat dijadikan pihak dalam hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat I dengan Tergugat II. Namun dalam Surat Konfirmasi tetap dimintakan isteri Penggugat turut hadir hanya sebagai pihak yang menyaksikan dilakukannya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I. Namun pada hari penandatanganan perjanjian, Penggugat tidak membawa isteri sirinya dengan alasan tidak dapat ke Banjarmasin dikarenakan baru melahirkan. Dikarenakan isteri siri Penggugat bukan pihak yang dianggap harus masuk dalam perjanjian, maka hal tersebut dapat diabaikan, selebihnya status Penggugat pada KTP dan Kartu Keluarga adalah Duda.
5. Bahwa didalam gugatan Penggugat menyatakan bahwa antara Penggugat dengan isteri Penggugat RAYANITA Bin IKER DELIMA merupakan suami isteri dengan pernikahan secara hukum negara dengan akta nikah dari KUA Jekan Raya no. 232/13/IV/2012, tanggal 9 April 2012. Oleh karena itu

Halaman 14 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelas bahwa Penggugat kembali mengaburkan identitas dirinya untuk mengelabui Tergugat I dan jelas hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Sementara akta perjanjian no. 16, tanggal 5 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Ranti Sylvia, SH, Notaris di Banjarbaru sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sesuai dengan identitas yang disampaikan oleh Penggugat dan Tergugat II dan ketentuan pasal 1313 Jo 1320 KUHPerdara. Selain itu dalam akta perjanjian no. 16, tanggal 5 Juni 2013, Penggugat bukan pihak yang berhubungan hukum secara langsung dengan Tergugat I, Penggugat hanya sebagai saksi. Sehingga berdasarkan hal tersebut tidak benar kalau dinyatakan bahwa akta tersebut tidak sah.

6. Bahwa akta no. 17, tanggal 5 Juni 2013 yang merupakan akta pengakuan hutang merupakan aksesoir/ perjanjian tambahan dari perjanjian pokok (akta no. 16, tanggal 5 Juni 2013), sehingga apa yang telah dilakukan pada perjanjian pokok juga dilakukan pada perjanjian tambahan / aksesoir, sehingga berdasarkan hal tersebut tidak benar kalau dinyatakan bahwa akta tersebut tidak sah.
7. Bahwa pada saat ditandatanganinya Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan, no. 18, tanggal 5 Juni 2013 dihadapan Ranti Sylvia, SH, yang merupakan Notaris di Kota Banjarbaru, status perkawinan Penggugat adalah duda yang dibuktikan dengan copy KTP dan Kartu Keluarga, dalam hal ini Penggugat menyatakan bahwa keberadaan mantan isteri yang sudah bercerai sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan mengenai kepemilikan rumah yang menjadi obyek jaminan adalah milik Penggugat sendiri. Dalam hal ini sangat jelas bahwa Penggugat tidak memiliki itikad yang baik, karena mengaburkan bahkan menyembunyikan status sebenarnya dan terindikasi antara Penggugat dengan Tergugat II bersepakat jahat untuk melakukan penipuan ataupun pemanipulasian data diri agar bisa mendapatkan pembiayaan dari Tergugat I.

Selain itu, mengenai rumah yang menjadi obyek jaminan yang menurut Penggugat adalah harta gono gini dengan isteri/ mantan isteri Penggugat yang bernama Eko Rini Hastuti pada saat dilakukan pengecekan pada buku tanah di Kantor BPN Kota Banjarbaru (Turut Tergugat I) tidak ditemukannya sanggahan dari pihak manapun dan Penggugat tidak seharusnya menyerahkan kepada Tergugat I karena Penggugat sudah mengetahui bahwa rumah tersebut merupakan harta gono gini, jelas kembali Penggugat melakukan penyelundupan hukum. Seharusnya isteri / mantan isteri Penggugat yang berhak meminta kepada Pengadilan Negeri bahwa menyatakan rumah tersebut adalah harta gono gini. Jelas

Halaman 15 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb

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

Penggugat telah melakukan penggelapan harta dari isteri/ mantan isterinya (Ibu Eko Rini Hastuti). Apa yang telah dilakukan pada perjanjian pokok juga dilakukan pada perjanjian tambahan / aksesoir dan juga pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, sehingga berdasarkan hal tersebut tidak benar kalau dinyatakan bahwa akta tersebut tidak sah.

8. Bahwa tidak dipungkiri Penggugat adalah sebagai penjamin pinjaman Tergugat II kepada Tergugat I, sehingga jelas kedudukan masing-masing pihak bahwa Tergugat I sebagai Kreditur, Tergugat II sebagai Debitur / pasangan usaha/ Pasangan Usaha dan Penggugat sebagai Penjamin. Dari susunan para pihak jelas bahwa yang memiliki hubungan hukum secara langsung adalah Tergugat I sebagai Kreditur dengan Tergugat II sebagai Debitur/ pasangan usaha/ Pasangan Usaha, sehingga secara hukum yang berhak menerima Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah Tergugat I, karena Tergugat I lah yang mengeluarkan sejumlah uang sebagai kreditur atas pinjaman Tergugat II sebagai Debitur/ pasangan usaha / Pasangan Usaha, sedangkan Penggugat adalah sebagai Penjamin dalam hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II.

Dalam hal Penggugat menyatakan adanya penggelapan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan dibuatnya akta-akta dihadapan Turut Tergugat II, justru jelas terlihat bahwa Penggugat yang diwakili oleh kuasa hukumnya tidak mengerti dan memahami serta mengetahui ketentuan hukum tentang perjanjian, khususnya tentang hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang, nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dimana dalam ketentuan BAB IV TATA CARA PEMBERIAN, PENDAFTARAN PERALIHAN, DAN HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN pasal 10 ayat 1 menyebutkan **“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”**.

Selanjutnya didalam penjelasan Undang-Undang, nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, penjelasan pasal 10 ayat 1 **“sesuai dengan sifat aksesoir dari hak tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau harus**

Halaman 16 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan hutang piutang itu timbul dari perjanjian hutang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat didalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang persorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia”.

Dari ketentuan Undang-Undang, nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 10 ayat 1 dan penjelasannya jelas bahwa perjanjian pembiayaan nomor 16 tanggal 5 Juni 2013 adalah perjanjian pokok yang menimbulkan utang-piutang antar Tergugat I dengan Tergugat II yang selanjutnya menjadi dasar dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan nomor 18 tanggal 5 Juni 2013 yang kesemuanya dibuat oleh Turut Tergugat II. Oleh karena itu apa yang didalilkan oleh Penggugat bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat II sengaja memanipulasi keadaan dan bertujuan membingungkan Penggugat sangatlah tidak beralasan dan sangat jelas mengada ada, karena semua akta yang dibuat sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan juga Penggugat sendiri sebelum menandatangani semua akta sudah dibacakan dan dijelaskan oleh Turut Tergugat II dan juga Penggugat sendiri menjadi saksi dalam akta perjanjian pembiayaan dengan pola bagi hasil nomor 16 tanggal 5 Juni 2013 yang merupakan perjanjian pokok. Oleh karena itu jelas akta-akta yang dibuat Tergugat I melalui Turut Tergugat II sebagai Notaris adalah benar sesuai aturan hukum.

9. Bahwa pembuatan / penerbitan Akta Pembebanan Hak Tanggungan nomor 443/2014, tanggal 10 Juni 2014 oleh Turut Tergugat II berdasarkan Perjanjian Pokok yaitu akta nomor 16 tanggal 5 Juni 2013. Perjanjian pembiayaan yang merupakan perjanjian pokok menyebutkan SHM nomor 3194 dan pada tanggal 10 Juni 2014 diajukan permohonan pemasangan hak tanggungan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat II, dikarenakan adanya pemekaran wilayah di daerah Kota Banjarbaru, sehingga sesuai dengan aturan pemuktahiran data pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru yang merupakan Turut Tergugat I seluruh SHM yang wilayahnya termasuk dalam wilayah pemekaran, maka harus dilakukan pengukuran ulang dan pemetaan ulang dengan merubah ataupun menambahkan Nomor Induk Bidang (NIB) yang secara otomatis merubah nomor SHM dan juga wilayah Kota, Kecamatan dan Kelurahan, namun tidak merubah kepemilikan dan kordinat persil. Perubahan

Halaman 17 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh Turut Tergugat I pada tanggal 19 Mei 2014. Perubahan hanya dilakukan pencoretan pada SHM asli yang selanjutnya disahkan dengan paraf / tandatangan dari pejabat Kantor BPN Kota Banjarbaru yang berwenang. Hal tersebut secara hukum dibenarkan dan bukan hal yang dapat membatalkan perjanjian pokok, karena sifat akta pemberian hak tanggungan adalah aksesoir dari perjanjian pokok. Bahwa perubahan nomor SHM yang sudah dilakukan langsung pada SHM asli tidak mengharuskan dilakukannya perubahan pada perjanjian pokok, karena hal tersebut tidak perlu pembuktian khusus, oleh karenanya akta nomor 443/2014 tidak benar dikatakan kabur dan atau cacat hukum.

Bahwa perubahan nomor serta wilayah pada SHM nomor 3194 yang sekarang menjadi 10713 tidak merubah kepemilikan SHM dan juga tidak merubah kordinat persil, justru apabila tidak dilakukan perubahan tersebut maka secara hukum Penggugat tidak terdaftar dalam data base Turut Tergugat I, sehingga dapat di anggap sebagai pemilik yang tidak sah karena adanya pemekaran wilayah oleh Pemerintah Kota Banjarbaru.

10. Bahwa penerbitan akta nomor 443/2014, tanggal 10 Juni 2014 dilakukan sesuai dengan peraturan hukum secara Undang-Undang beserta dengan peraturan-peraturan hukum lainnya yang terkait dengan perjanjian dan hak tanggungan. Tidak benar didalilkan bahwa Tergugat I beritikad tidak baik melakukan penundaan pemasangan hak tanggungan. Pemasangan hak tanggungan baru dapat dilakukan setelah penomoran NIB, pengukuran / kordinat serta penetapan wilayah baru setelah pemekaran wilayah selesai dikerjakan oleh Turut Tergugat I, justru dalam perkara ini Tergugat II yang terindikasi bersepakat dengan Penggugat sengaja tidak melakukan pembayaran kewajiban terutang kepada Tergugat I, padahal jangka waktu dalam perjanjian pembiayaan sudah jatuh tempo, sedangkan Tergugat I sudah berupaya secara kekeluargaan, bermusyawarah dengan Tergugat II serta diketahui oleh Penggugat untuk sama-sama mencari solusi penyelesaian masalah, namun Tergugat II hanya memberikan janji-janji yang sampai dengan adanya perkara ini tidak ada realisasinya sama sekali dan semua itu diketahui oleh Penggugat. Bahkan Tergugat I sudah berulang kali memberikan surat peringatan / somasi kepada Tergugat II yang selalu di tembuskan kepada Penggugat.
11. Bahwa berdasarkan perjanjian pembiayaan yang merupakan perjanjian pokok antara Tergugat I dengan Tergugat II, pencairan dari Tergugat I kepada Tergugat II dilakukan dalam dua tahap pencairan, pencairan pertama dilakukan pada bulan Juni 2013 sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dan pencairan tahap kedua dilakukan pada

Halaman 18 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb

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

bulan Juli 2013 sejumlah Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) setelah progres pengerjaan proyek 1 unit pembangunan perumahan selesai 60%. Walaupun pencairan dilakukan langsung kepada rekening Tergugat II, namun menurut Turut Tergugat II bahwa Penggugat secara lisan menyatakan kepada Turut Tergugat II bahwa Penggugat menikmati uang yang dicairkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sejumlah Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) yang penggunaannya tidak jelas untuk apa, sehingga terindikasi antara Penggugat dengan Tergugat II ada kesepakatan jahat dan itikad tidak baik terhadap pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I. Jelas Tergugat II dibantu oleh Penggugat melakukan side streaming / penyalahgunaan uang yang dicairkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang harusnya digunakan untuk pembangunan perumahan type 36 sebanyak 6 unit. Selanjutnya dari pencairan tahap pertama, tahap kedua dan sampai dengan jatuh tempo pembayaran di bulan Desember 2013, Tergugat II tidak melakukan pembayaran kewajiban terhutangnya kepada Tergugat I. Dalam sistem administrasi Tergugat I, apabila debitur / pasangan usaha terlambat membayar hitungan hari saja sudah di kategorikan debitur / pasangan usaha wanprestasi. Tergugat I tidak langsung melakukan penjadwalan lelang, karena Tergugat I menghormati isi perjanjian dan peraturan hukum yang berlaku, oleh karena itu Tergugat I berupaya melakukan pendekatan kekeluargaan terlebih dahulu untuk melakukan musyawarah mufakat dalam menyelesaikan masalah debitur / pasangan usaha wanprestasi, selanjutnya dilakukan teguran-teguran dengan surat yang diawali dengan **surat tanggal 7 Mei 2014, nomor 117/SKV/03/V/2014, perihal Surat Peringatan I (satu)**, dengan jangka waktu penyelesaian selama 1 (satu) minggu (tanggal 14 Mei 2014), **surat kedua tanggal 21 Mei 2014, nomor 146/SKV/03/V/2014, perihal Peringatan ke 2 (dua)** dengan jangka waktu penyelesaian selama 1 (satu) minggu (tanggal 26 Mei 2014), **surat ketiga tanggal 15 September 2014, nomor 242/SKV/03/IX/2014, perihal Peringatan ke III (tiga)** dengan jangka waktu penyelesaian selama 1 (satu) minggu (tanggal 22 September 2014) yang mana setiap suratnya selalu memberikan tenggang waktu untuk penyelesaian masalah, namun Tergugat II dengan diketahui oleh Penggugat hanya selalu memberikan alasan-alasan dan janji-janji yang sampai sekarang tidak ada realisasinya. Justru dengan semakin lamanya waktu yang lewat tanpa ada penyelesaian dari Tergugat II, Tergugat I mengalami kerugian secara materil dan immaterial, karena seharusnya uang pembiayaan yang digunakan oleh Tergugat II dan Penggugat di dapat keuntungan dan dapat

Halaman 19 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb

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)

Halaman 19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digunakan kembali untuk pembiayaan kepada debitur / pasangan usaha lain yang beritikad baik, namun karena tertahan pada Tergugat II, hal tersebut tidak dapat dilakukan, justru kerugian yang di peroleh oleh Tergugat I. Dalam hal ini Tergugat II dan Penggugat menikmati uang yang dicairkan oleh Tergugat I, namun setelah muncul masalah, Penggugat dan Tergugat II tidak mau mengakui kesalahannya bahkan sebaliknya berupaya memutar balikan fakta.

Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 13 huruf F pada Perjanjian Pembiayaan Dengan Pola Bagi Hasil, nomor 16, tanggal 5 Juni 2013 yang di buat di hadapan Turut Tergugat II yang merupakan perjanjian pokok antara Tergugat I dengan Tergugat II yang sudah dibacakan oleh Turut Tergugat II dan diketahui serta di tandatangani oleh Penggugat yang bertindak sebagai saksi dalam perjanjian tersebut menyebutkan **“Manakala Penerima Fasilitas Pembiayaan lalai didalam melaksanakan kewajiban pembayaran pokok dan bagi hasil sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 dan pasal 7 perjanjian ini menurut jangka waktu yang telah ditetapkan, maka Penerima Fasilitas Pembiayaan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 0/00 (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan yang dihitung dari total kewajiban yang terhutang, dengan ketentuan bahwa pengenaan uang denda tersebut diatas akan dihitung sampai dengan seluruh Jumlah Fasilitas Pembiayaan yang terhutang di bayar lunas”**.

Berdasarkan hal tersebut diatas Tergugat I tidak menyetop bunga dan bagi hasil, selain itu sesuai dengan ketentuan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata **“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”**.

Bahwa dalam hal ini jelas Tergugat I sebagai pihak yang melaksanakan perjanjian dengan itikad baik dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, justru Tergugat II dengan Penggugat yang tidak mematuhi isi perjanjian dan jelas tidak mempunyai itikad baik.

12. Bahwa pelaksanaan lelang melalui Turut Tergugat III yang merupakan instansi pemerintah resmi yang menangani penyelesaian kekayaan negara, yangmana sebagian asset / modal dari Tergugat I adalah milik Departemen Keuangan RI yang disalurkan melaui PT. Bahana Artha Ventura yang merupakan BUMN sudah sesuai dengan ketentuan hukum

Halaman 20 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb

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

yang berlaku dan mengenai obyek lelang yang merupakan tanah dan bangunan milik Penggugat adalah persil yang benar seperti yang sudah di sampaikan pada eksepsi nomor 9 tersebut di atas.

Bahwa benar Tergugat II dengan diketahui oleh Penggugat yang terekam dalam visual foto telah membuat pernyataan yang isinya akan menyelesaikan seluruh hutangnya kepada Tergugat I sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang merupakan hutang pokok Tergugat II dengan cara mencicil dari bulan Agustus 2016 sampai dengan bulan Desember 2016 (5 bulan) dengan jumlah pembayaran setiap bulannya Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan pada bulan Januari 2017 sejumlah Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah). Namun setelah membuat pernyataan tersebut, Tergugat II tidak pernah melakukan pembayaran bahkan Tergugat II menghilang tanpa diketahui keberadaannya. Bagian remedial Tergugat I sudah berusaha untuk menghubungi dan mencari keberadaan Tergugat II, namun tidak mendapatkan hasil. Jelas bahwa Tergugat II lah yang ingkar akan pernyataan yang telah dibuatnya dan yang diketahui oleh Penggugat, bahkan dalam hal ini Penggugat hanya membiarkan tanpa ada upaya untuk mencegah Tergugat I melalaikan kewajibannya lagi dan sampai menghilang tidak diketahui keberadaannya sekarang, padahal tempat tinggal/ rumah Penggugat dengan Tergugat II dalam satu kompleks, bahkan berseberangan. Berdasarkan hal tersebut dengan mempertimbangkan akan mengalami kerugian yang lebih besar, maka Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat III.

Bahwa dalam gugatan Penggugat khususnya para pihak tidak jelas kedudukan para pihaknya karena disebutkan adanya Turut Tergugat III, sementara Tergugat III sendiri tidak jelas siapa ?, sehingga gugatan tersebut kabur akan para pihak, sehingga dapat dinyatakan bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima (*NO/niet ontvankelijk verklaard*) karena adanya *error in persona*.

13. Bahwa surat konfirmasi / persetujuan prinsip keikutsertaan pembiayaan dengan pola bagi hasil, no. 044/SK/SKV/03/V/2013, tanggal 31 Mei 2013 bukanlah perjanjian pokok dari hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II, surat tersebut hanyalah kesepakatan awal yang selanjutnya ditindak lanjuti dengan perjanjian pembiayaan dengan pola bagi hasil no. 16, tanggal 5 Juni 2013, yangmana status Penggugat dalam perjanjian tersebut adalah sebagai saksi dan dengan status duda berdasarkan copy ktp dan kartu keluarga Penggugat.

Halaman 21 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tentang status perkawinan Penggugat dan pada saat itu Penggugat menyatakan telah bercerai dengan isterinya yang pada saat itu sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Penggugat saat itu mempunyai isteri yang di nikahi secara siri dan saat itu berada di Palangkaraya. Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, pernikahan yang tidak dilakukan secara hukum negara tidak dapat melakukan perbuatan hukum, khususnya isteri, sehingga Tergugat I beranggapan bahwa isteri siri Penggugat tidak dapat dijadikan pihak dalam hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat I dengan Tergugat II. Namun dalam Surat Konfirmasi tetap dimintakan isteri Penggugat turut hadir hanya sebagai pihak yang menyaksikan dilakukannya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I. Namun pada hari penandatanganan perjanjian, Penggugat tidak membawa isteri sirinya dengan alasan tidak dapat ke Banjarmasin dikarenakan baru melahirkan. Dikarenakan isteri siri Penggugat bukan pihak yang dianggap harus masuk dalam perjanjian, maka hal tersebut dapat diabaikan, selebihnya status Penggugat pada KTP dan Kartu Keluarga adalah Duda.

Penggugat menyatakan bahwa antara Penggugat dengan isteri Penggugat RAYANITA Bin IKER DELIMA merupakan suami isteri dengan pernikahan secara hukum negara dengan akta nikah dari KUA Jekan Raya no. 232/13/IV/2012, tanggal 9 April 2012. Oleh karena itu jelas bahwa Penggugat kembali mengaburkan identitas dirinya untuk mengelabui Tergugat I dan jelas hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Sementara akta perjanjian no. 16, tanggal 5 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Ranti Sylvia, SH, Notaris di Banjarbaru (Turut Tergugat II) sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sesuai dengan identitas yang disampaikan oleh Penggugat dan Tergugat II dan ketentuan pasal 1313 Jo 1320 KUHPdata. Selain itu dalam akta perjanjian no. 16, tanggal 5 Juni 2013, Penggugat bukan pihak yang berhubungan hukum secara langsung dengan Tergugat I, Penggugat hanya sebagai saksi. Sehingga berdasarkan hal tersebut tidak benar kalau dinyatakan bahwa akta tersebut tidak sah dan perbuatan hukum Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa mengenai rumah yang menjadi obyek jaminan yang menurut Penggugat adalah harta gono gini dengan isteri / mantan isteri Penggugat yang bernama Eko Rini Hastuti pada saat dilakukan pengecekan pada buku tanah di Kantor BPN Kota Banjarbaru (Turut Tergugat I) tidak ditemukannya sanggahan dari pihak manapun dan Penggugat tidak seharusnya menyerahkan kepada Tergugat I karena Tergugat sudah

Halaman 22 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb

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)

Halaman 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui bahwa rumah tersebut merupakan harta gono gini, jelas kembali Tergugat melakukan penyelundupan hukum. Seharusnya isteri / mantan isteri Penggugat yang berhak meminta kepada Pengadilan Negeri bahwa menyatakan rumah tersebut adalah harta gono gini. Jelas Penggugat telah melakukan penggelapan harta dari isteri / mantan isterinya (Ibu Eko Rini Hastuti). Oleh karena itu terbitnya akta no. 443/2014 dan sertifikat hak tanggungan no. 2948, akta perjanjian pembiayaan dengan pola bagi hasil no. 16 tanggal 5 Juni 2013 serta akta-akta aksesoirnya dan juga penetapan dari Turut Tergugat III adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, karena dibuat berdasarkan dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim memutuskan :

II. DALAM PROVISI

Memerintahkan kepada Turut Tergugat III (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)) Banjarmasin untuk tetap melanjutkan pelaksanaan eksekusi lelang terhadap sebidang tanah beserta bangunan rumah yang dibuktikan dengan SHM Nomor 3194, gambar situasi no. 418/1991 tanggal 8 April 1991 yang sekarang menjadi SHM, Nomor 10713, surat ukur nomor 1089/LTBS/2014, tanggal 16 Mei 2014, seluas 180 M² an. Fachriar Hamid, terletak di Komplek Berlina Jaya block C, no. 24, Rt. 003, Rw. 005, Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru.

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan bahwa Penggugat telah dengan sengaja mengaburkan dan atau memalsukan identitas dirinya sebagai duda dan telah melakukan penipuan terhadap status tanah dan bangunan yang menjadi obyek jaminan dalam perjanjian pembiayaan antara Tergugat I dengan Tergugat II.
2. Menyatakan bahwa Tergugat II telah dengan sengaja melalaikan kewajiban / wanprestasi, meskipun Tergugat I telah banyak memberikan pemberitahuan dan teguran baik secara lisan maupun secara tertulis, ternyata hingga saat ini belum ada realisasi penyelesaian pembayaran oleh Tergugat II dan Penggugat mengetahui seluruhnya.
3. Menyatakan bahwa :
SHM Nomor 3194, gambar situasi no. 418/1991 tanggal 8 April 1991 yang sekarang menjadi SHM, Nomor 10713, surat ukur nomor 1089/LTBS/2014, tanggal 16 Mei 2014, seluas 180 M² an. Fachriar Hamid, terletak di Komplek Berlina Jaya block C, no. 24, Rt. 003, Rw. 005, Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, sah telah dilakukan pengikatan dengan hak Tanggungan, dengan bukti Sertifikat Hak

Halaman 23 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan (SHT) Nomor 2948, tanggal 27 Agustus 2014. Dan sebagai suatu dokumen yang memiliki kekuatan eksekutorial (grosse akta), pemegang Sertipikat Hak Tanggungan sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama, oleh ketentuan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan diberikan hak untuk dan atas kekuasaannya sendiri, jika debitor cidera janji, menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Untuk ini, kreditor telah mencantumkan janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

4. Bahwa dikarenakan Penggugat dengan sengaja melalaikan kewajiban/wanprestasi, maka dengan mengacu pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, atas SHM No. 3194 yang sekarang menjadi SHM No. 10713 dilakukan Lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin, pada tanggal 13 Desember 2016, jam 16.00 Wita, milik Penggugat, sesuai surat Kepala Kantor KPKNL Banjarmasin Nomor S-1548/WKN.12/KNL.03/2016 tanggal 7 Nopember 2016 perihal penetapan jadwal lelang, dan mekanisme pemberitahuan melalui pengumuman pertama (I) pada tanggal 14 Nopember 2016 dan pengumuman ke dua (II) melalui surat kabar harian Banjarmasin Post tanggal 29 Nopember 2016 serta Ralat Pengumuman melalui surat kabar harian Banjarmasin Post tanggal 2 Desember 2016 dan pemberitahuan kepada Tergugat II yang di ketahui oleh Penggugat dilakukan secara tertulis pada tanggal 11 Nopember 2016 Nomor 146/SKV/07/XI/2016 telah dilaksanakan. Sehingga patut dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum.

5. Menyatakan :

- Akta notaris nomor 16, tanggal 5 Juni 2013 tentang Perjanjian Pembiayaan Dengan Pola bagi Hasil.
- Akta notaris nomor 17, tanggal 5 Juni 2013 tentang Pengakuan Hutang.
- Akta notaris nomor 18, tanggal 5 Juni 2013 tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.
- Akta nomor 443/2014, tanggal 10 Juni 2014, tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- Sertifikat Hak Tanggungan, nomor 2948, tanggal 27 Agustus 2014.

Adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum.

6. Bahwa dengan demikian **tidak benar** apabila didalilkan, Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa oleh karena itu semua tuntutan Penggugat tidak beralasan, sehingga harus ditolak seluruhnya.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru memutuskan :

Halaman 24 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat membayar semua biaya perkara.

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Tergugat Konpensi selanjutnya disebut Penggugat Rekonsensi, dan Penggugat Konpensi selanjutnya disebut Tergugat Rekonsensi;
2. Bahwa semua uraian dalam bagian eksepsi dan pokok perkara yang telah dikemukakan mohon dianggap tercatat kembali dalam bagian rekonsensi ini, sepanjang analog dan relevan;
3. Bahwa dengan demikian tidak benar apabila didalilkan, Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Dengan Pola Bagi Hasil No. 16, tanggal 5 Juni 2013 Jo. Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 443/2014, tanggal 10 Juni 2014 Jo. Sertifikat Hak Tanggungan No. 2948/2012, tanggal 27 Juni 2014, sangat jelas sekali bidang tanah dan semua benda yang berdiri di atasnya SHM No. 3194 yang sekarang menjadi 10713 atas nama Fachriar Hamid, berstatus sebagai barang tanggungan, yang merupakan hak kebendaan, yang penguasaannya dan kewenangan untuk memindah tangankannya ada pada Penggugat Rekonsensi selaku kreditur dan penerima barang tanggungan tersebut;
5. Bahwa ternyata pula Tergugat Rekonsensi telah terbukti melakukan tindakan melawan hukum dengan sengaja menghalang-halangi pelaksanaan lelang yakni dengan adanya gugatan, sehingga mengakibatkan di batalkannya lelang terhadap persil tersebut di atas dan calon pembeli yang semula berminat mengikuti lelang mengundurkan diri dan hal ini menimbulkan kerugian materiel kepada Penggugat Rekonsensi berupa harga lelang tanah dan bangunan seluruhnya sebesar **Rp. 175.000.000,-** (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) pertahunnya terhitung sejak tahun 2013 dan seterusnya sampai putusan pengadilan ini dilaksanakan;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas mohon Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonsensi adalah melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi secara tanggung renteng dengan Tergugat II membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonsensi berupa harga pengganti lelang atas SHM No. 3194 yang sekarang menjadi SHM No. 10713 sebesar **Rp. 175.000.000,-** (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) pertahunnya, terhitung sejak tahun 2013 dan seterusnya sampai putusan pengadilan ini dilaksanakan;

Halaman 25 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng dengan Tergugat II dalam Konpensi membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) sehari setiap mereka lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
5. Menyatakan putusan pengadilan ini serta merta dilaksanakan walau Tergugat Rekonpensi banding atau kasasi;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara;

ATAU : " Menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya "

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat I** telah mengajukan **Jawaban** tertanggal **30 Maret 2017** yang bunyinya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat membantah semua dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah :
Sertifikat Hak Milik No.3194 (10713) Kelurahan Loktabat (sekarang Loktabat Selatan) Kecamatan Banjarbaru (sekarang Banjarbaru Selatan) Kabupaten Banjar (sekarang Kota Banjarbaru) diterbitkan pada tanggal 3 Mei 1991 Gambar Situasi tanggal 8 April 1991 No.418/1991 Surat Ukur tanggal 16 Mei 2014 No.1089/LTBS/2014 luas 180 M², tercatat pertama kali atas nama SYACHRUDIN DARHAM, terakhir atas nama FACHRIAR HAMID melalui Akta Jual Beli tanggal 17-12-2010 No.1398/2010;
3. Bahwa SHM No.3194 tersebut berhubung adanya pemekaran wilayah maka Hak Milik No.3194 Kelurahan Loktabat sekarang menjadi Hak Milik No.10713 Kelurahan Loktabat Selatan berdasarkan PERDA No.02 tanggal 26 Februari 2004 dan perubahan Kecamatan Banjarbaru menjadi Kecamatan Banjarbaru Selatan berdasarkan PERDA No.4 tahun 2007 tanggal 9 Mei 2007;
4. Bahwa pada tahun 2014 SHM No.10713/Loktabat Selatan dijadikan Obyek Hak Tanggungan yaitu Hak Tanggungan No.2948 diterbitkan tanggal 27 Agustus 2014, Peringkat I (Pertama), Akta PPAT RANTI SYLVIA, S.H tanggal 10 Juni 2014 No.443/2014. penerbitan Hak Tanggungan tersebut telah melalui prosedur serta berdasarkan ketentuan yang berlaku, yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Bahwa dari fakta-fakta sebagaimana diuraikan diatas maka dapat disimpulkan bahwa perbuatan Turut Tergugat I a quo dalam menerbitkan obyek sengketa

Halaman 26 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a quo telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan;

6. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menyatakan menolak dalil-dalil Penggugat selebihnya, sebab tidak ada relevansinya dengan pokok perkara ini, sehingga patut dan beralasan menurut hukum untuk ditolah atau dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan yang dikemukakan diatas, maka kami mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan kiranya menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat III** telah mengajukan **Jawaban** tertanggal **30 Maret 2017** yang bunyinya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi kompetensi absolut tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam eksepsi ini dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel)
 - 2.1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
 - 2.2. Berdasarkan literature hukum acara perdata, disebutkan bahwa surat gugatan dapat dikatakan obscuur libel, didasarkan pada faktor-faktor tertentu, antara lain :
 - a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
 - b. Tidak jelasnya objek sengketa;
 - c. Petitum gugatan tidak jelas;
 - d. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum yang dicampuradukkan;
 - 2.3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mencampuradukkan antara masalah wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;
 - 2.4. Bahwa disatu sisi Penggugat menuntut jumlah hutang sesuai dengan kredit Pemilikan Rumah namun disisi lain Penggugat menyatakan tindakan Tergugat II dan Turut Tergugat III sebagai perbuatan melawan hukum;

Halaman 27 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.5. Bahwa disamping itu pula, dalam posita Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat III;
- 2.6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka akibat posita Penggugat mencampuradukkan perkara jumlah hutang dengan perbuatan melawan hukum, maka cukup beralasan jika Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).
3. Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak
 - 3.1. Bahwa substansi pokok dari gugatan Penggugat adalah terkait dengan fasilitas pembiayaan/kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, dan dalam gugat tidak menjelaskan sama sekali hubungan hukum (rechts betrekking) antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat III;
 - 3.2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 k/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 menyatakan bahwa "suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan";
 - 3.3. Bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum antara Turut Tergugat III dengan Para Penggugat, maka Turut Tergugat III mohon dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo dan Turut Tergugat III dibebaskan dari konsekuensi hukum yang harus ditanggung oleh Turut Tergugat III kepada Para Penggugat;
4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat I diatas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Onvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar pokok gugatan oleh Penggugat didalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Turut Tergugat I adalah sehubungan dengan tindakan Turut Tergugat I yang melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas permohonan dari Tergugat I terhadap barang jaminan tersebut;

Halaman 28 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dapat Turut Tergugat III tegaskan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan merupakan lelang berdasarkan permintaan PT. Sarana Kalsel Ventura yang beralamat di jalan Pramuka No.4 Rt.33 Banjarmasin;
4. Bahwa pelelangan dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh tergugat II dalam kedudukannya selaku Debitur terhadap tergugat I sebagai Kreditur dalam hal pemenuhan kewajiban kredit sebagaimana dalam perjanjian kredit antara Tergugat II dan Tergugat I dengan Penggugat selaku;
5. Bahwa oleh karena dalam ketentuan perundang-undangan tentang hak tanggungan telah memberikan hak dan kewenangan bagi pemegang hak tanggungan untuk menjual barang secara lelang, maka untuk selanjutnya Tergugat I selaku p[emegang hak tanggungan mengajukan permohonan pelelangan kepada Turut Tergugat III melalui surat permohonan lelang;
6. Bahwa selanjutnya pelaksanaan lelang dimaksud dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dimana dalam peraturan tersebut ditentukan segala hal mengenai tata cara, persyaratan dan sanksi-sanksi yang ada terkait dengan pelaksanaan lelang, sebagai berikut :
 - a. Pasal 11 ayat 91) menyatakan "Penjual yang akan melakukan penjualan barangs ecara lelang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang";
 - b. Setelah adanya permohonan lelang dari Penjual, dokumen persyaratan lelang seperti apa yang dimaksud dalam Pasal 6 butir 5 Peraturan Direktorat Jenderal No. PER-06/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang juga telah dipenuhi oleh Pihak penjual;
 - c. Setelah seluruh dokumen persyaratan lelang tersebut telah dipenuhi, maka berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri keuangan No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016, "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang akan diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".
7. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka dengan demikian pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek a quo adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, oleh karenanya risalah lelang adalah sah dan benar serta sempurna mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak, sehingga tidak bisa dibatalkan atau tidak bisa dinyatakan cacat;

Halaman 29 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa ketentuan dalam Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang negara Nomor SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000, menyatakan :

1. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT, maka lelang eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan sebagai berikut :
 - a. Pemegang hak tanggungan pertama menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT;
 - b. Pemegang hak tanggungan berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan menjual melalui pelelangan umum sesuai Pasal 14 ayat (2) UUHT;

2. Lelang hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf 1 berdasarkan pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur Pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Penjualan objek hak tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian;

9. Bahwa pada pelaksanaan lelang tanggal 13 Desember 2016 terhadap objek perkara tidak ada yang mengajukan penawaran/belum laku terjual sehingga terhadap objek perkara belum terjadi peralihan hak kepada pihak manapun;

10. Bahwa Turut Tergugat I tegaskan, berdasarkan ketentuan diatas, mengenai proses awal lelang sampai dengan terlaksananya lelang atas objek sengketa perkara a quo telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga telah sah secara hukum dan tidak bisa dibatalkan;

11. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Turut Tergugat III dengan tegas menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Turut Tergugat III cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa selanjutnya **Penggugat** telah mengajukan **Replik** tertanggal **20 April 2017**, kemudian **Tergugat I** dan **Turut Tergugat I** telah mengajukan **Duplik** tertanggal **4 Mei 2017**, yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, tetapi dianggap sudah termasuk dalam putusan ini dan sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil terhadap gugatannya, **Penggugat** telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy SHM No.3194 GS No 418/1991 an. Fachriar Hamid, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli tanggal 17 Desember 2010 No.1398/2010 notaris Heldian Noor,SH., yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-2;
3. Fotocopy Surat Konfirmasi/Persetujuan Prinsip Keikutsertaan Pembiayaan Dengan Pola Bagi Hasil tanggal 31 Mei 2013 Kalsel Vintura, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-3;
4. Fotocopy Perjanjian Pembiayaan dengan pola bagi hasil no.16 Notaris Ranti Sylvia,SH tanggal 5 Juni 2013, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-4;
5. Fotocopy Duplikat akta nikah no.Kk.21.06.03/Pw.01-a/90/2015 tanggal 12 Pebruari 2015 perkawinan antara Fachriar Hamid dengan Rayanita dan Kutipan akta nikah no.232/13/IV/2012 tanggal 7 April 2012, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-5;
6. Fotocopy Putusan Pengadilan Agama Palangkaraya Nomor 0065/Pdt.G/2015/PA.PLK tanggal 31 Agustus 2015 antara Fachriar Hamid dengan Rayanita, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-6;
7. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Agama Palangkaraya Nomor 0014/Pdt.G/2015/PTA.PLK tanggal 17 Nopember 2015 antara Fachriar Hamid (Penggugat) dengan Rayanita, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-7;
8. Fotocopy Surat Panggilan (relaas) lkrar Talak Nomor: 0065/Pdt.G/2015/PA.Plk tanggal 30 Maret 2017 antara Fachriar Hamid

Halaman 31 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Rayanita, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda -

----- P-8;

9. Fotocopy KTP atas nama Fachriar Hamid, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-9;

10. Fotocopy Surat Kuasa membebaskan hak tanggungan Nomor.18 tanggal 5 Juni 2013 antara Fachriar Hamid dengan PT.Sarana Kalsel Ventura. Objek hak tanggungan SHM Nomor 3194, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-10;

11. Fotocopy Kartu Keluarga Fachriar Hamid, ST dikeluarkan tanggal 4 Oktober 2010, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-11;

12. Fotocopy Akta Nikah antara Fachriar Hamid dengan Eko Rini Hantuti No. 350/69/VIII/1997 tanggal 18 Agustus 1997, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-12;

13. Fotocopy Akta Nomor. 17 tanggal 15 Juni 2013 tentang Pengakuan Hutang dibuat oleh Notaris Ranty Sylvia, S.H, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-13;

14. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor.443/2014 tanggal 10 Juni 2014, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-14;

15. Fotocopy Sertifikat Hak tanggungan Nomor. 2948 tanggal 27 Agustus 2014, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-15;

16. Fotocopy Surat Pernyataan tanggal 27 Juli 2016 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Taufik Ade Rahman, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-16;

17. Fotocopy Penetapan Jadwal Lelang tanggal 11 Nopember 2016, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-17;

18. Fotocopy Putusan Agama Banjarbaru tanggal 29 April 2010 Nomor: 0011/Pdt.G/2010/PA.Bjb, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-18;

19. Fotocopy Putusan Tinggi Agama Banjarmasin tanggal 5 Agustus 2010 Nomor: 21/Pdt.G/2010/PTA.BJM, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-19;

20. Fotocopy Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 17 Desember 2010 Nomor: 651 K/K/AG/2010, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- P-20;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa fotocopy bukti P-2, P-4, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-18 dan P-19 yang telah disesuaikan dengan Aslinya kecuali fotocopy bukti P-1, P-3, P-5 P-14, P-15, P-16, P-17 dan P-20 tidak ada aslinya, dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, **Tergugat I** telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Perjanjian Pembiayaan Dengan Pola Bagi Hasil Nomor 16 tanggal 5 Juni 2013, yang dibuat di hadapan Ranti Sylvia, SH. Notaris Banjarbaru, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda - T.I-1;
2. Fotocopy Akta Pengakuan Hutang Nomor 17 tanggal 5 Juni 2013, yang dibuat di hadapan Ranti Sylvia, SH. Notaris Banjarbaru, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3194, Gambar Situasi No. 418/1991 tanggal 8 April 1991 yang sekarang SHM No. 10713 Surat Ukur No. 1089/LTBS/2014 tanggal 16 Mei 2014 seluas 180M² terdaftar atas nama Fachriar Hamid, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-3;
4. Fotocopy Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor 18, tanggal 5 Juni 2013, atas Sertifikat Hak Milik No. 3194, Gambar Situasi No. 418/1991 tanggal 8 April 1991 yang sekarang SHM No. 10713 Surat Ukur No. 1089/LTBS/2014 tanggal 16 Mei 2014 seluas 180M² terdaftar atas nama Fachriar Hamid, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-4;
5. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 443/2014, tanggal 10 Juni 2014, atas Sertifikat Hak Milik, No. 3194, Gambar Situasi No. 418/1991 tanggal 8 April 1991 yang sekarang SHM No. 10713 Surat Ukur No. 1089/LTBS/2014 tanggal 16 Mei 2014 seluas 180M² terdaftar atas nama Fachriar Hamid, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-5;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2948, tanggal 27 Agustus 2014, atas Sertifikat Hak Milik 3194, Gambar Situasi No. 418/1991 tanggal 8 April 1991 yang sekarang SHM No. 10713 Surat Ukur No. 1089/LTBS/2014 tanggal 16 Mei 2014, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-6;
7. Fotocopy Surat Konfirmasi/Persetujuan Prinsip Keikutsertaan Pembiayaan Dengan Pola Bagi Hasil tanggal 31 Mei 2013, Nomor 044/SK/SKV/03/V/2013, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-7;
8. Fotocopy Surat Tergugat I (PT. Sarana, tanggal 7 Mei 2014, Nomor 117/SKV/03/V/2014, perihal Surat Peringatan I (Satu) yang ditujukan kepada Turut Tergugat II (Taufiq Ade Rahman), yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-8;

Halaman 33 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy Surat Tergugat I / Tergugat Konkurs / Penggugat Konkurs, tanggal 21 Mei 2014, Nomor 146/SKV/03/V/2014, perihal Peringatan ke 2 (Dua) yang ditujukan kepada Turut Tergugat II (Taufiq Ade Rahman) dan ditembuskan kepada pemilik jaminan, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-9;
10. Fotocopy Surat Tergugat I / Tergugat Konkurs / Penggugat Konkurs, tanggal 15 September 2014, Nomor 242/SKV/03/IX/2014, perihal Peringatan ke III (Tiga) yang ditujukan kepada Turut Tergugat II (Taufiq Ade Rahman) dan ditembuskan kepada pemilik jaminan, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-10;
11. Fotocopy Surat Tergugat I / Tergugat Konkurs / Penggugat Konkurs, tanggal 1 Nopember 2016, Nomor 139/SKV/07/XI/2016, perihal Permohonan Parate Eksekusi kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-11;
12. Fotocopy Surat dari KPKNL Banjarmasin tanggal 07 November 2016, Nomor S-1548/WKN.12/KNL.03/2016, perihal Penetapan Jadwal Lelang, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-12;
13. Fotocopy Surat Tergugat I / Tergugat Konkurs / Penggugat Konkurs, tanggal 11 Nopember 2016, Nomor 146/SKV/07/XI/2016, ditujukan kepada Turut Tergugat II (Taufik Ade Rahman) dan diketahui oleh pemilik jaminan, perihal Penetapan Jadwal Lelang, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-13;
14. Fotocopy Pengumuman Lelang pertama, berupa selebaran, tanggal 14 November 2016, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-14;
15. Fotocopy Pengumuman Lelang ke II melalui Koran Banjarmasin Post, hari Selasa, tanggal 29 November 2016, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-15;
16. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penggugat / Penggugat Konkurs / Tergugat Konkurs, yang menunjukkan status cerai hidup (duda), yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-16;
17. Fotocopy Kartu Keluarga (KK) Penggugat / Penggugat Konkurs / Tergugat Konkurs, yang menunjukkan status cerai hidup (duda), yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-17;
18. Fotocopy dari foto Tergugat II dan Penggugat / Penggugat Konkurs / Tergugat Konkurs pada waktu penandatanganan perjanjian dan aksesoirnya serta penandatanganan jaminan di hadapan Notaris/PPAT Kota

Halaman 34 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarbaru (Ranti Sylvia, SH) / Turut Tergugat II, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-18;

19. Fotocopy dari foto pada waktu tim appraisal Tergugat I / Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi melakukan due diligence / penilaian langsung ke rumah Penggugat / Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi (Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3194, Gambar Situasi No. 418/1991 tanggal 8 April 1991 yang sekarang SHM No. 10713 Surat Ukur No. 1089/LTBS/2014 tanggal 16 Mei 2014 seluas 180M² terdaftar atas nama Fachriar Hamid (Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi) terletak di Jalan Komplek Berlina Jaya Blok C no. 24, Rt. 003, Rw. 005, Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, yang di jadikan jaminan atas Fasilitas Pembiayaan yang diterima oleh Tergugat II, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- T.I-19;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa fotocopy bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-18 dan T.I-19 yang telah disesuaikan dengan Aslinya kecuali fotocopy bukti T.I-8, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-12, T.I-13, T.I-14, T.I-15, T.I-16, T.I-17 tidak ada aslinya, dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Tergugat I dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, **Turut Tergugat I** telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No.3194 (10713) Kelurahan Loktabat (sekarang Loktabat Selatan) Kabupaten Banjar (sekarang Kota banjarbaru) yang diterbitkan tanggal 3 Mei 1991, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- TT.I-1;
2. Fotocopy Hak Tanggungan No.2948 diterbitkan tanggal 27 Agustus 2014, Peringkat I (Pertama), Akta PPAT Ranti Sylvia, S.H. tanggal 10 Juni 2014 No.443/2014, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- TT.I-2;
3. Fotocopy Scan Buku Tanah Hak Milik No.3194 (10713) Kelurahan Loktabat (sekarang Loktabat Selatan) Kabupaten Banjar (sekarang Kota banjarbaru) yang diterbitkan tanggal 3 Mei 1991, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- TT.I-3;
4. Fotocopy KTP an. Fachriar Hamid, S.T yang ada di warkah buku tanah, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- TT.I-4;
5. Fotocopy Pernyataan Pemegang Hak Atas Tanah an. Fachriar Hamid, S.T tertanggal 15 April 2014, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda ----- TT.I-5;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa Fotocopy TT.I-1 sampai dengan TT.I-5 yang telah disesuaikan dengan Aslinya dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Turut Tergugat I dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, **Penggugat** melalui Kuasanya juga mengajukan **2 (dua) orang** saksi yaitu :

1. Saksi **SUYATNO, S.E.**, yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat II namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan sedangkan dengan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak kenal;
- Bahwa saksi diperiksa sehubungan dengan saksi diminta Penggugat menjelaskan domisili Penggugat, status perkawinan Penggugat dan mengenai Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui tentang domisili Penggugat, status perkawinan Penggugat dan seputar Tergugat II karena saksi sebagai Ketua RW. 05 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru;
- Bahwa saksi sebagai Ketua RW.05 Kelurahan Loktabat Selatan sejak tahun 1997 dan saksi bertempat tinggal di daerah tersebut sejak tahun 1968 dimana saksi lebih dulu tinggal di daerah tersebut daripada Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat bertempat tinggal di alamat tersebut sejak tahun 2005 dan tidak berapa lama kemudian menikah dengan Sdri. EKO di Komplek tempat tinggal Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui dari perkawinan Penggugat dengan Sdri. EKO ada dikaruniai 2 (dua) orang anak, yang satu ikut dengan neneknya dan yang satunya ikut dengan ibunya yaitu Sdri. EKO;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat dengan Sdri. EKO sudah bercerai sekitar akhir tahun 2010 dan sekitar tahun 2012 Penggugat menikah lagi namun saksi tidak mengetahui namanya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perkawinan Penggugat yang kedua ada atau tidak ada dikaruniai anak dan untuk perkawinan Penggugat yang kedua tersebut telah berakhir atau cerai namun saksi tidak mengetahui kapan perceraian nya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Sdri. EKO setelah bercerai dengan Penggugat telah menikah lagi atau belum dan saksi tidak pernah lagi melihat Sdri. EKO, karena Sdri EKO tidak berada lagi di lingkungan saksi;

Halaman 36 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dengan Penggugat masih satu kompleks dan kadang tergabung pada kegiatan olahraga;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat II sejak kecil dan sekarang masih bertempat tinggal satu kompleks dengan saksi namun sangat jarang sekali terlihat;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah Tergugat I hendak mengambil rumah milik Penggugat yang saksi ketahui karena sempat mau dilaksanakan mediasi di rumah Tergugat II namun ditunggu-tunggu hingga malam hari Tergugat II tidak datang-datang juga karena dari keterangan orangtuanya ia sedang keluar rumah;
- Bahwa saksi mengetahui yang punya inisiatif untuk dilakukannya mediasi tersebut dari pihak Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Tergugat II pada malam saat hendak dilakukan mediasi tersebut tidak datang karena saksi menunggu di rumah saksi sendiri yang kalau Tergugat II datang dapat dengan jelas terlihat dari rumah saksi;
- Bahwa saksi mengetahui kondisi rumah Tergugat II tertutup terus dan kalau malam memang terlihat lampu menyala dirumahnya namun tidak terlihat ada orangnya;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat II lebih dulu bertempat tinggal di alamat tersebut daripada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah menerima pengurusan surat untuk pindah alamat dari Tergugat II yang biasanya pengurusannya melalui Ketua RT;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Tergugat II ikut dalam kegiatan kemasyarakatan serta saksi tidak pernah lagi melihat dan bertemu Tergugat II setelah hendak dilakukannya mediasi tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui posisi rumah Penggugat dengan Tergugat II berdekatan yaitu hanya bersilang berseberangan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berkaitan dengan kepemilikan rumah Penggugat yang lebih mengetahui adalah Ketua RT karena laporannya melalui Ketua RT bukan saksi selaku Ketua RW;
- Bahwa saksi mengetahui rumah Penggugat adalah rumahnya sendiri karena tidak pernah ada orang lain menempatnya selain Penggugat namun kalau masalah hak miliknya saksi tidak mengetahui;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat sebelum menikah sudah bertempat tinggal di rumah tersebut dan setelah menikah Sdri. EKO awalnya tinggal di rumah tersebut juga;

Halaman 37 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb

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)

Halaman 37



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui pekerjaan Penggugat sebagai Pemborong Bangunan sedangkan untuk Tergugat II saksi tidak mengetahuinya;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai KTP dan Kartu Keluarga Penggugat karena merupakan urusan dari Ketua RT;
 - Bahwa saksi pernah diminta oleh Tergugat I untuk melaksanakan mediasi sehubungan permasalahan yang berkaitan dengan dijaminkannya milik Penggugat oleh Tergugat II kepada Tergugat I dimana Tergugat II tidak membayar angsuran kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I meminta untuk dipanggil dan dipertemukan dengan Tergugat II namun hingga sekarang tidak ketemu;
 - Bahwa saksi mengetahui Penggugat tetap bertempat tinggal di rumah tersebut sendirian;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membeli rumah tersebut;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui ada hubungan apa antara Penggugat dengan Tergugat II;
 - Bahwa saksi tidak pernah mendengar cerita Penggugat tentang Penggugat ada menjalankan bisnis dengan Tergugat II dan biasanya yang saksi bicarakan dengan Penggugat adalah masalah pekerjaan luar;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui kalau rumah tersebut sudah dijual atau digadaikan;
 - Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan isteri kedua Penggugat hanya saja Penggugat ada ngobrol atau memberitahu kepada saksi kalau ia telah menikah lagi;
 - Bahwa saksi biasanya bertemu dengan Penggugat karena saksi menjemput Penggugat untuk olahraga bersama;
2. Saksi **JOHANSYAH**, yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan sedangkan dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak kenal;
 - Bahwa saksi diperiksa sehubungan dengan saksi diminta Penggugat untuk menjelaskan berkaitan dengan domisili Penggugat, status perkawinan Penggugat dan mengenai Tergugat II;
 - Bahwa saksi dapat mengetahui berkaitan dengan domisili Penggugat, status perkawinan Penggugat dan seputar Tergugat II karena saksi bertempat tinggal di Komplek Berlina Jaya sama dengan Penggugat dan Tergugat II sebagai Ketua RT. 03 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru;

Halaman 38 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat bertempat tinggal di Komplek Berlina Jaya sejak tahun 2005;
- Bahwa saksi sebagai Ketua RT.03 Kelurahan Loktabat Selatan sejak tahun 1991 namun sempat berganti dan pada tahun 2008 sampai tahun 2013 menjadi Ketua RT lagi dan pada tahun 2014 ada pemilihan dan terpilih kembali hingga sekarang;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat II tinggal dengan orangtuanya sejak tahun 1991 dan masih tinggal dialamat tersebut namun sekarang Tergugat II sering tidak ada di rumah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat bertempat tinggal dialamat tersebut sejak tahun 2005 dan hingga saat ini masih bertempat tinggal dialamat tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat sudah menikah dengan Sdri. EKO RINA HASTUTI yang panggilan sehari-harinya atas nama RIRIN namun telah bercerai sejak tanggal 20 September 2010 karena ada lapor kepada saksi;
- Bahwa saksi mengetahui Sdri. EKO RINA HASTUTI sudah tidak bertempat tinggal dialamat tersebut dan saksi tidak mengetahui lagi keberadaannya;
- Bahwa saksi mengetahui setelah bercerai dengan Sdri. EKO RINA HASTUTI, Penggugat sudah menikah lagi pada tahun 2012 dengan Sdr. RAYA NITA dan Penggugat ada melaporkannya kepada saksi;
- Bahwa saksi pernah ditemui Penggugat untuk urusan Kartu Keluarga yang memuat isteri dan anaknya;
- Bahwa saksi mengetahui dari perkawinan Penggugat dengan Sdri. EKO RINA HASTUTI, ada dikaruniai anak tapi saksi sekarang tidak mengetahui dimana keberadaannya;
- Bahwa saksi mengetahui perkawinan Penggugat dengan Sdri. RAYA NITA masih dalam satu ikatan namun dalam proses perceraian lagi;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Sdri. RAYA NITA;
- Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat II tentang adanya peminjaman dana dengan Tergugat I yang saksi ketahui sekitar bulan Juli 2016 karena saksi diminta oleh Penggugat untuk ikut datang ke tempat Tergugat I dalam rangka perjanjian untuk melunasi pinjaman dan saksi diminta ikut untuk menyaksikan penandatanganan perjanjian namun saksi tidak ada ikut bertanda tangan pada surat perjanjian tersebut;

Halaman 39 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi ada melihat perjanjian tersebut tetapi tidak membaca keseluruhan namun isi pada pokoknya Tergugat II menyatakan bersedia melunasi pinjamannya hingga bulan Januari 2017;
- Bahwa saksi diajak Penggugat sebagai pihak yang bersengketa dalam permasalahan usaha membangun rumah namun saksi tidak mengetahui detail permasalahannya;
- Bahwa saksi setelah perjanjian tersebut tidak ada lagi ketempat Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui dibuatnya perjanjian karena Tergugat II tidak ada sama sekali melakukan pembayaran;
- Bahwa saksi mengetahui dari Penggugat bahwa rumah Penggugat mau disegel oleh Tergugat I pada awal tahun 2017 karena ada perjanjian dengan Tergugat I namun saksi tidak tahu persisnya alasan rumah Penggugat hendak di segel oleh Tergugat I ;
- Bahwa saksi mengetahui hubungan antara Penggugat dengan Tergugat II adalah adanya kerjasama membangun rumah namun untuk lokasinya saksi tidak mengetahui;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dipergunakan untuk apa pinjaman dari Tergugat I oleh Tergugat II;
- Bahwa saksi berangkat ke tempat Tergugat I dengan Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat menempati rumah tersebut bersama dengan isteri pertamanya sejak tahun 2005 hingga tahun 2010;
- Bahwa saksi mengetahui isteri pertama Penggugat tidak pernah datang ataupun menuntut tentang pembagian harta;
- Bahwa saksi tidak mengetahui aset lain milik Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat menempati rumah tersebut dari membeli;
- Bahwa saksi mengetahui dilingkungan saksi semua rumah telah bersertifikat meskipun ada yang SHM dan ada juga yang HGB;
- Bahwa saksi tidak ada mendengar pembicaraan kalau rumah Penggugat tersebut digadaikan;
- Bahwa saksi pada tahun 2005 ditemui Penggugat untuk mengurus pembuatan KTP dan Kartu Keluarga;
- Bahwa saksi selaku Ketua RT dalam pembuatan KTP atau Kartu Keluarga warga membuat surat pengantar yang selanjutnya oleh warga tersebut dibawa ke Kantor Kelurahan;
- Bahwa saksi mengetahui status warga yang bertempat tinggal dilingkungan saksi karena untuk proses pembuatan KTP dan Kartu Keluarga memerlukan surat pengantar dari saksi;

Halaman 40 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi ada membuat surat pengantar terhadap bukti P-9 dan P-10 yaitu pengajuan pembuatan KTP dan Kartu Keluarga dimana status Penggugat pada Kartu Keluarga tersebut Kawin dengan isteri pertama, anaknya 2 dan saat itu statusnya memang benar karena Penggugat bercerai pada 21 September 2010;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat menikah lagi pada tahun 2012 karena Penggugat melaporkannya tanpa menunjukkan surat nikah sehingga untuk datanya memang tidak masuk dimana isteri kedua Penggugat kadang tinggal di rumah tersebut dan kadang di Palangkaraya dan sejak tahun 2015 saksi tidak pernah lagi melihat isteri kedua Penggugat;
- Bahwa saksi saat dibawa dalam pembuatan perjanjian pelunasan pinjaman di tempat Tergugat I tidak ada pembicaraan tentang rumah tersebut digadaikan;
- Bahwa saksi ada mendapatkan informasi tetapi saksi tidak ada melihat berkaitan dengan perjanjian pinjaman dari Tergugat II kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui yang ikut ke tempat Tergugat adalah Tergugat II, Penggugat dan isteri Penggugat yaitu Sdri. RAYA NITA dimana saksi dan Sdri. RAYA NITA menyaksikan perjanjian tersebut serta antara Penggugat dan Tergugat II datang ketempat Tergugat I tidak secara bersama-sama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahannya karena saksi hanya menyaksikan perjanjian sehingga tidak mengetahui cara penyelesaiannya hanya Tergugat II menjanjikan untuk waktu penyelesaiannya saja;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan setelah diberitahu Penggugat bahwa permasalahannya tentang pemakaian sertifikat milik Penggugat sebagai jaminan oleh Tergugat II dimana Penggugat meminjamkan sertifikat tersebut kepada Tergugat II dengan catatan tetap tanggungjawab Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui penggunaan sertifikat milik Penggugat sebagai jaminan dalam peminjaman dana oleh Tergugat II dengan persetujuan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah di undang dalam hal perjanjian bisnis baik oleh Penggugat maupun Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak mengetahui saat dilakukannya penjaminan sertifikat dalam peminjaman dana kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui mediasi hanya tanggal 21 Juli 2016 saja dalam hal perjanjian pelunasan utang dan Tergugat I tidak pernah meminta kepada saksi untuk dimediasikan maupun mendatangi rumah saksi;

Halaman 41 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui Tergugat II mendiami rumah orangtuanya dan posisi rumahnya dengan Penggugat saling berhadap-hadapan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat membeli rumah tersebut dari siapa;
- Bahwa saksi mengetahui setelah perceraian, Penggugat tidak ada mengurus surat menyurat masih dengan menggunakan yang lama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui waktu akad peminjaman, saksi hanya tahu dari Penggugat saja;
- Bahwa saksi mengetahui sikap dari Sdri. RAYA NITA dalam permasalahan ini nampak biasa-biasa saja;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat tidak ada mengurus KTP pada tahun 2011 dan saksi tidak memberi surat pengantar;
- Bahwa saksi mengetahui proses pembuatan KTP harus ada pengantar dari Ketua RT tidak bisa langsung ke Kantor Catatan Sipil;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dari Penggugat tersebut Penggugat membenarkannya sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat I akan menanggapi dengan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, **Tergugat I** melalui Kuasanya juga mengajukan **2 (dua) orang** saksi, yaitu :

1. Saksi **MUHAMMAD ZULFIKRI**, yang telah memberikan keterangan di depan persidangan tanpa dibawah sumpah karena saksi awalnya bertindak sebagai Kuasa dari Tergugat I hingga proses pemeriksaan terhadap saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, yang telah memberikan keterangan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III namun tidak ada hubungan kekeluargaan baik sedarah maupun semenda dan hanya dengan Tergugat I yang ada hubungan pekerjaan yang sifatnya mengikat;
 - Bahwa saksi diperiksa sehubungan dengan saksi mengetahui kredit-kredit yang bermasalah ditempat Tergugat I;
 - Bahwa saksi merupakan Karyawan dari Tergugat I dan saksi bekerja ditempat Tergugat I sejak bulan Februari 2014 dengan posisi sebagai Remedial yaitu staf khusus menangani kredit yang bermasalah atau macet;
 - Bahwa saksi mengetahui permasalahan kredit dari Tergugat II dan saksi yang menanganinya tidak lama setelah saksi diterima bekerja ditempat Tergugat I, saksi diberikan tugas untuk menyelesaikan permasalahan kredit nasabah atas nama Tergugat II;

Halaman 42 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi setelah dilimpahkan permasalahan kredit nasabah atas nama Tergugat II, saksi cari berkas-berkasnya, termasuk fending investasi berupa jaminannya kemudian melakukan pengecekan terhadap objek dari jaminan tersebut yang berupa sertifikat dan penjaminnya adalah Penggugat;
- Bahwa saksi melakukan pengecekan kelapangan pertama kali pada bulan Februari 2014 tepatnya akhir bulan untuk memastikan objek dari jaminan terlebih dahulu dan saksi melakukannya bersama Sdr. SARWANI karena Sdr. SARWANI yang sebelumnya mengurus atau menangani dan setelah dilimpah kepada saksi maka saksi sendiri yang menanganinya;
- Bahwa saksi saat melakukan pengecekan terhadap objek tersebut, saksi tidak ketemu dengan siapa-siapa, beberapakali Sdr. SARWANI memanggil tidak ada jawaban dan keadaan rumah tampak sepi selain itu lampu bagian depan masih menyala sehingga dapat dipastikan kalau penghuninya tidak berada ditempat namun saksi ada memfoto objek tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui pemilik jaminan tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa saksi awalnya sangat sulit untuk bertemu dengan Tergugat II dan baru bisa bertemu dengan Tergugat II saat Tergugat II berada dipenjara Polres Banjarbaru sekitar awal tahun 2016;
- Bahwa saksi lebih duluan ketemu dengan Penggugat saat kerumahnya daripada Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui Kondisi dari rumah Tergugat II tertutup terus, kalau malam memang terlihat lampu menyala dirumahnya namun tidak terlihat ada orangnya;
- Bahwa saksi melihat objek jaminan tersebut saat kunjungan saja karena biasanya saksi berkeliling melihat objek jaminan dari kredit nasabah-nasabah, sedangkan untuk objek jaminan tersebut saksi lakukan pengecekan setiap bulan sekali sejak tahun 2014 dan terakhir saksi melakukan pengecekan yaitu pada saat menyerahkan surat lelang di bulan Nopember 2016;
- Bahwa saksi menyerahkan surat lelang kepada Tergugat II dan Penggugat namun untuk Tergugat II tidak langsung kepada Tergugat II karena yang bersangkutan tidak berada ditempat dan saksi titipkan kepada mertuanya;
- Bahwa saksi mengetahui objek jaminan yang hendak dilakukan pelelang tersebut merupakan rumah yang ditempati oleh Penggugat hingga sekarang;
- Bahwa saksi bertemu dengan Tergugat II saat di Polres Banjarbaru ditahanan dan saat itu yang ikut menemui Tergugat II selain saksi ada

Halaman 43 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bapak HERU selaku Direktur dan Bapak APRI yang tujuan pertemuan tersebut untuk penyelesaian namun Tergugat II menanggapi kalau Tergugat II tidak bisa berpikir lagi karena masih dipenjara;

- Bahwa saksi mengetahui Tergugat II sempat membayar sebanyak 2 (dua) kali angsuran dimana setiap bulannya Tergugat II harus membayar angsuran sekitar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) namun saksi lupa dalam jangka waktu berapa Tergugat II harus membayar angsuran tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui adanya penyerahan surat lelang karena rencananya akan dilakukan pelelangan sebab tidak ada titik temu;
- Bahwa saksi mengetahui sebelum dilakukan lelang, Penggugat meminta untuk dihadirkan atau dipertemukan dengan Tergugat II untuk penyelesaiannya pada bulan Juli 2016 yangmana pertemuan tersebut rencananya dilakukan di kantor Tergugat I namun saat Tergugat II melihat mobil Penggugat, Tergugat II berusaha menolak dan hendak pergi tetapi dapat kami jelaskan teknisnya. Penggugat meminta agar Tergugat II membuat suatu pernyataan atau perjanjian agar kalau tidak membayar maka diganti sebagai jaminannya rumah Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui saat itu dibuat perjanjian tetapi Tergugat II tidak mau isinya yang bersifat ada akibat hukum sehingga Tergugat II menyatakan kalau Tergugat II akan membayar pinjaman tersebut perbulannya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehingga bisa diselesaikan pada bulan Desember 2016 namun setelah dilakukannya perjanjian tersebut, Tergugat II tidak bisa lagi dihubungi;
- Bahwa saksi mengetahui reaksi Penggugat setelah mengetahui Tergugat II tidak ada melakukan pembayaran sesuai yang dijanjikannya dan terhadap rumahnya akan dilakukan lelang maka Penggugat ada meminta agar tidak dilakukan pelelangan terhadap rumahnya tersebut karena itu merupakan peninggalan dari ibunya namun saat itu saksi sampaikan kepada Penggugat agar diselesaikan dengan datang ke kantor yang pada pokoknya dengan melakukan pembayaran;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat telah berupaya untuk mencari penyelesaiannya dengan mengadukan atau melaporkan Tergugat II kepada pihak Polres Banjarbaru agar Tergugat II bertanggungjawab;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat dengan Tergugat II tidak pernah bertemu secara langsung dihadapan pihak Tergugat I dalam upaya penyelesaian permasalahan tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui saat dilakukannya penandatanganan kredit karena saksi belum masuk bekerja ditempat Tergugat I;

Halaman 44 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi lupa apa yang menjadi penyebab bisa terlambat dalam pengurusan hak tanggungan;
- 2. Saksi **KHAIRIYANI FITRI**, yang telah memberikan keterangan di depan persidangan tanpa dibawah sumpah karena saksi hingga persidangan ini masih berstatus sebagai isteri dari Tergugat II, yang telah memberikan keterangan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II namun tidak ada hubungan pekerjaan yang sifatnya mengikat hanya dengan Tergugat II masih ada hubungan sebagai suami yang sedang dalam proses perceraian sedangkan dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak kenal dan tidak ada hubungan kekeluargaan baik sedarah maupun semenda serta tidak ada hubungan pekerjaan yang sifatnya mengikat;
 - Bahwa saksi diperiksa sehubungan permasalahan dengan pihak Tergugat I;
 - Bahwa saksi mengetahui permasalahan karena didepan rumah Penggugat ada banner yang bertuliskan sedang dalam perkara di Pengadilan Negeri Banjarbaru dimana saksi dengan Penggugat bertetangga yang rumah Penggugat berseberangan dengan rumah yang saksi tinggal;
 - Bahwa saksi sudah dalam waktu 1 (satu) tahunan ini mengurus proses perceraian perkawinan dengan Tergugat II dan dalam waktu 40 (empat puluh) hari saksi sudah ditinggal oleh Tergugat II karena ada wanita idaman lain atau pihak ketiga;
 - Bahwa saksi mengetahui antara Tergugat II dengan Penggugat tidak ada hubungan keluarga hanya bertetangga saja;
 - Bahwa saksi mengetahui antara Penggugat dengan Tergugat II ada menjalin hubungan bisnis dimana perusahaan Tergugat II membangun perumahan di daerah Binuang dan Penggugat sebagai pemborongnya dan saksi ketahui dari pembicaraan antara Penggugat dengan Tergugat II di depan rumah tentang pembangunan perumahan di daerah Binuang tersebut sedangkan untuk perjanjian tertulisnya saksi tidak mengetahuinya;
 - Bahwa saksi dapat memastikan kalau Penggugat dengan Tergugat II menjalankan bisnis pembangunan perumahan di daerah Binuang karena selama pembangunan perumahan tersebut biasanya mereka berangkat bersama-sama ketempat lokasi dan pembangunan perumahan tersebut sekitar pertengahan tahun 2013;
 - Bahwa saksi mengetahui sebelumnya antara Penggugat dengan Tergugat II, tidak pernah menjalankan kerjasama;

Halaman 45 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah diminta untuk menandatangani di Notaris Ranti Sylvia yang sebelumnya yaitu sekitar 1 (satu) minggu sebelum ke Notaris, Penggugat ada berbicara dengan saksi berkaitan dengan penandatanganan di Notaris tersebut, yang katanya “tolong dibantu, untuk kerja bersama-sama”;
- Bahwa saksi mengetahui yang hadir dalam proses penandatanganan di Notaris dari Bapak RONI dan Tergugat II perwakilan dari perusahaan Tergugat II, saksi, Penggugat perwakilan dari Tergugat I namun saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi hanya disampaikan oleh Tergugat II untuk tandatangan saja;
- Bahwa saksi mengetahui yang bertandatangan di Notaris Ranti Sylvia yaitu Tergugat II, Penggugat dan saksi;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat mempunyai 4 (empat) orang isteri dan yang menikah secara resmi hanya dengan Sdr. RINI serta saksi kenal baik dengan Sdr. RINI tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat dengan Sdr. RINI sudah tidak dalam ikatan perkawinan dan sekarang saksi tidak mengetahui dimana Sdr. RINI namun saksi pernah mendengar kalau Sdr. RINI di Jawa dimana saksi lupa kapan terakhir kali bertemu dengan Sdr. RINI;
- Bahwa saksi bertempat tinggal di alamat tersebut setelah menikah dengan Tergugat II namun setelah ditinggal Tergugat II, saksi tinggal dengan orangtua Tergugat II;
- Bahwa saksi sebelumnya bertempat tinggal di rumah orangtua saksi di Landasan Ulin lalu setelah saksi menikah dengan Tergugat II baru bertempat tinggal di alamat tersebut dimana Penggugat sudah bertempat tinggal disana juga;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Sdr. RINI pernah datang atau tidak setelah berpisah dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa jumlah pencairan yang diterima oleh Tergugat II dari Tergugat I namun sepengetahuan saksi pencairan tersebut dipergunakan untuk mengelola pembangunan perumahan di Binuang oleh Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui pencairan tersebut dilakukan seminggu setelah penandatanganan;
- Bahwa saksi mengetahui saat dilakukannya penandatanganan kredit atau kontrak, Isteri Penggugat atas nama Sdr. RINI, sudah tidak ada lagi atau sudah bercerai dengan Penggugat namun saat itu Penggugat sedang terikat perkawinan dengan isterinya yang berasal dari Palangkaraya;

Halaman 46 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tanpa disumpah tersebut Tergugat I membenarkannya sedangkan Penggugat dan Turut Tergugat I akan menanggapi dengan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat I** tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan **Pemeriksaan Setempat** pada hari **Kamis**, tanggal **3 Agustus 2017**, namun untuk mempersingkat putusan, hasil Pemeriksaan Setempat tersebut tidak dimuat dalam putusan ini tetapi termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa **Penggugat** telah mengajukan kesimpulannya tertanggal **4 Oktober 2017** sedangkan **Tergugat I** dan **Turut Tergugat I** telah mengajukan kesimpulannya tertanggal **4 Oktober 2017**;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan di persidangan dan menyatakan mohon diberikan putusan terhadap perkara ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa tergugat I telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya tertanggal 13 April 2017 yang dimana eksepsi Tergugat I tersebut terbagi menjadi 13 poin, bahwa Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi Tergugat I tersebut dimana Tergugat I tidak mencantumkan petitum dalam eksepsinya sehingga Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya tertanggal 30 Maret 2017, pada pokoknya adalah meliputi 2 poin , yaitu :

1. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel);

bahwa terhadap eksepsi pada poin 1 Turut Tergugat III, Penggugat telah jelas dalam positanya menguraikan permasalahan hukum yang telah terjadi dimana Penggugat merasa dirugikan akibat perbuatan yang dilakukan antara Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, serta penggugat juga dalam positanya telah menguraikan kedudukan dan hubungan hukum para pihak yang berperkara. Bahwa tidak benar Penggugat

Halaman 47 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggabungkan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi menjadi satu kesatuan dalam gugatan, bahwa posita yang diajukan oleh Penggugat hanyalah uraian permasalahan hukum yang terjadi antara pihak yang ada dalam perkara ini, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, eksepsi Turut Tergugat III tidak berlasakan hukum dan haruslah ditolak;

2. Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak;

bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat telah jelas menyatakan dalam positanya pada poin 16 yang menyatakan bahwa karena Tergugat II tidak memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Tergugat I kemudian Tergugat I menunjuk Turut Tergugat III (Kantor Pelayanan Kakayaan Negara dan Lelang Banjarmasin) untuk melakukan pelelangan dimuka umum atas objek SHM no.3194 berdasarkan surat no.S-1548/WKN.12/KNL.03/2016 tanggal 7 Nopember 2016 dan akan dilakukan pelelangan pada tanggal 13 Desember 2016 atas hutang Tergugat II terdiri dari -, kewajiban pokok Rp.175.000.000,- kewajiban bagi hasil Rp.63.000.000,- denda Rp.291.578.000 jumlah keseluruhan hutang Tergugat II adalah sejumlah Rp.529.578.000,- (lima ratus dua puluh sembilan juta lima ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah). Dimana yang dijadikan objek permohonan lelang oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat III adalah benar objek yang disengketakan dalam perkara ini, sehingga Turut Tergugat III memiliki hubungan hukum sebagai para pihak dalam perkara ini. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, eksepsi Turut Tergugat III tidak beralaskan hukum dan haruslah ditolak;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa provisi telah diatur dalam SEMA 03 tahun 2000, yang menyatakan sebagai berikut :

- Gugatan didasarkan pada bukti surat yang otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang undang tidak memiliki kekuatan bukti;
- Gugatan hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak terbantah;
- Gugatan tentang sewa menyewa dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
- Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Dikabulkannya gugatan provisionil dengan pertimbangan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;

Halaman 48 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan berdasarkan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap dan mempunyai hubungan dengan gugatan yang diajukan;
- Gugatan sengketa mengenai bezitrecht;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan provisi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi tidak memenuhi syarat yang telah diatur dalam SEMA 03 tahun 2000 dan bukan merupakan tindakan sementara melainkan masuk kedalam pokok perkara, sehingga Majelis Hakim berpendapat gugatan provisi tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, baik Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III pada pokoknya menyangkal gugatan tersebut sehingga Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya.

Menimbang, bahwa barangsiapa atau pihak yang menurut hukum dibebani pembuktian, berarti mendapat alokasi untuk membuktikan hal itu. Apabila yang bersangkutan tidak mampu membuktikan apa yang dialokasikan kepadanya, maka pihak itu menanggung resiko kehilangan hak atau kedudukan atas kegagalan memberi bukti yang relevan atas hal tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana pedoman atau aturan umum yang digariskan dalam Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUH Perdata yang secara teknis yustisial dapat diringkas menjadi:

- Siapa yang mendalilkan mempunyai sesuatu hak, kepadanya dibebankan untuk membuktikan hak yang didalilkannya;
- Siapa yang mengajukan dalil sangkalan dalam rangka melumpuhkan hak yang didalilkan pihak lain, kepadanya dipikulkan beban pembuktian untuk membuktikan dalil sangkalannya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti tersebut berupa fotocopy bukti P-2, P-4, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-18 dan P-19 yang telah disesuaikan dengan Aslinya kecuali fotocopy bukti P-1, P-3, P-5 P-14, P-15, P-16, P-17 dan P-20 tidak ada aslinya, dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Penggugat dalam perkara ini dan **2 (dua) orang** saksi yang bernama **SUYATNO, S.E**, dan **JOHANSYAH** yang telah diambil keterangannya dibawah sumpah dalam persidangan;

Menimbang, bahwa apa yang menjadi pokok permasalahan telah tertuang lengkap dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk memperkuat dalil sangkalannya juga telah mengajukan bukti-bukti tersebut berupa fotocopy bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-

Halaman 49 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4, T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-18 dan T.I-19 yang telah disesuaikan dengan Aslinya kecuali fotocopy bukti T.I-8, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-12, T.I-13, T.I-14, T.I-15, T.I-16, T.I-17 tidak ada aslinya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Tergugat I dan telah mengajukan 2 orang saksi yang bernama **MUHAMMAD ZULFIKRI** dan **KHAIRIYANI FITRI** yang dimana kedua saksi tersebut tidak diambil sumpahnya dalam memberikan keterangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk memperkuat dalil sangkalannya juga telah mengajukan bukti-bukti tersebut berupa Fotocopy TT.I-1 sampai dengan TT.I-5 yang telah disesuaikan dengan Aslinya dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Turut Tergugat I dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat adalah pemilik/ atas nama Sertifikat Hak Milik (SHM) no.3194 Gambar Situasi no.418/1991 tanggal 8 April 1991 sekarang SHM no.10713 Surat Ukur no.1089/LTBS/2014 tanggal 16 Mei 2014 seluas 180 M2 terletak di Jalan Komplek Berlina Jaya Block C no.24 Rt.003 Rw.005 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru, di atas tanah tersebut berdiri rumah/ bangunan adapun ukuran dan batas-batasnya tanahnya adalah :

- Sebelah Utara ukuran 18 meter berbatas dengan Andi;
- Sebelah Selatan ukuran 18 meter berbatas dengan Sulastri ;
- Sebelah Timur ukuran 10 meter berbatas dengan Harun Nurasyid;
- Sebelah Barat ukuran 10 meter berbatas dengan jalan (vide bukti P-1);

dimana terhadap bukti P-1 tersebut, Penggugat dengan Tergugat II bekerja sama dibidang perumahan namun ditengah perjalanan pembangunan perumahan terhenti, karena Tergugat II kehabisan modal kerja maka Tergugat II minta bantuan kepada Penggugat untuk mencarikan modal dan Penggugat pada waktu itu tidak ada uang, Tergugat II sangat berharap agar dicarikan uang karena tidak ada jalan Tergugat II meminta agar rumah Penggugat sertifikatnya dipinjam sementara untuk dijadikan jaminan di pembiayaan agar segera bisa mendapatkan uang. Bahwa karena Penggugat percaya dengan Tergugat II sekitar awal bulan Mei 2013 meminjamkan sertipikat no.3194 Gambar Situasi no.418/1991, dan Terggugat II berjanji akan mengembalikan sertifikat tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan, dan yang ditunjuk oleh Tergugat II sebagai tempat meminjam uang adalah Tergugat I (PT.Sarana Kalsel Ventura).

Menimbang, bahwa berdasarkan isi surat konfirmasi/ persetujuan prinsip keikutsertaan pembiayaan dengan pola bagi hasil tanggal 31 Mei 2013 no.044/SK/SKV/03/V/2013 pada angka III romawi huruf G surat konfirmasi tersebut ditindak lanjuti lagi dengan dibuat kan perjanjian di notaris Ranti Sylvia, S.H akta no.16 tanggal 5 Juni 2013 tentang "Perjanjian Pembiayaan Dengan

Halaman 50 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pola Bagi Hasil “ dan ditandatangani para pihak pada pukul 10.40 wita dan pada saat penandatanganan tersebut Penggugat menyerahkan sertipikat asli SHM no.3194 (vide bukti P-1) kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa apa yang menjadi permasalahan yang dituangkan dalam posita Penggugat pada pokoknya adalah Penggugat merasa karena isteri Penggugat tidak ikut bertandatangan dalam surat perjanjian tersebut sehingga apapun yang tertuang dalam perjanjian tersebut adalah tidak benar adanya;

Menimbang, bahwa adapula saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi yang bernama **SUYATNO, S.E**, dan **JOHANSYAH** tidak mengetahui secara jelas terhadap pokok permasalahan yang terjadi antara pihak Penggugat dengan Para Tergugat dan tidak dapat disesuaikan dengan bukti surat yang menjadi dasar dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 adalah sama dengan bukti T.I-7 dan bukti tersebut diakui keabsahannya oleh Para Pihak yang berperkara, dimana bukti tersebut dibuat oleh Tergugat I sebagai dasar kerjasama pembiayaan usaha dengan plafond pembiayaan sebesar Rp. 175.000.000,- dan yang dijadikan jaminan adalah sertifikat nomor 3194 (vide bukti P-1) dimana Penggugat adalah sebagai pemilik jaminan dan Tergugat II adalah sebagai pemohon pembiayaan usaha kepada Tergugat I, didalam bukti P-3 dan Bukti T.I-7 tersebut pula tercantum bahwa terhadap jaminan akan diikat dan dibebani hak tanggungan;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-3 dan Bukti T.I-7 terdapat klausul yang harus hadir pada saat penandatanganan perjanjian di notaris (Turut Tergugat II) adalah Tergugat II dan isteri serta Penggugat selaku avalist dan pemilik jaminan beserta isteri dengan membawa KTP Asli/ kartu identitas diri yang masih berlaku, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II hadir pada saat dilakukan penandatanganan di notaris (Turut Tergugat II) tersebut (vide bukti P-4, P-10 dan bukti T.I-1, T.I-2, T.I-4);

Menimbang, bahwa Penggugat pada saat hadir dalam penandatanganan di notaris (Turut Tergugat II) telah menyerahkan identitas diri berupa KTP dengan NIK : 6372062302730001 (vide bukti P-4, P-10 dan bukti T.I-1, T.I-2, T.I-4) dimana identitas tersebut status kawin dari Penggugat adalah cerai hidup dan masa berlaku dari 14 Februari 2011 sampai dengan 23 Februari 2016 (vide bukti T.I-16) dan didukung pula dengan kartu keluarga nomor 6372061209070017 yang menyatakan bahwa status dari Penggugat adalah cerai hidup (vide bukti T.I-17). Bahwa Penggugat dalam bukti KTP yang diajukan dengan NIK : 6372062302730001 dimana identitas tersebut status kawin dari Penggugat adalah kawin dan masa berlaku dari 04 November 2010 sampai dengan 23 Februari 2015 (vide bukti P-9);

Halaman 51 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb

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

Menimbang, bahwa pada dasarnya Majelis Hakim berpendapat perbuatan Penggugat adalah berusaha untuk mangaburkan perikatan dengan Tergugat I dengan mengatakan bahwa Penggugat pada saat melakukan perjanjian dengan Tergugat I dan disahkan oleh Turut Tergugat II berstatus kawin sesuai dengan bukti KTP yang diajukan dengan NIK : 6372062302730001 dimana identitas tersebut status kawin dari Penggugat adalah kawin dan masa berlaku dari 04 November 2010 sampai dengan 23 Februari 2015 (vide bukti P-9), tetapi Penggugat justru menyerahkan identitas diri berupa KTP dengan NIK : 6372062302730001 dimana identitas tersebut status kawin dari Penggugat adalah cerai hidup dan masa berlaku dari 14 Februari 2011 sampai dengan 23 Februari 2016 (vide bukti T.I-16) dan didukung pula dengan kartu keluarga nomor 6372061209070017 yang menyatakan bahwa status dari Penggugat adalah cerai hidup (vide bukti T.I-17);

Menimbang, bahwa perbuatan Penggugat tersebut telah berusaha mencederai perikatan yang dilakukan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan sebelumnya Penggugat sendiri telah mengamankan obyek yang yang termuat dalam sertifikat nomor 3194 (vide bukti P-1) untuk dijadikan jaminan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya sehingga gugatan Penggugat tidak beralaskan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tidak beralaskan hukum, terhadap bukti bukti lain yang lahir akibat dari bukti yang telah dipertimbangkan diatas, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSİ

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat Rekonvensi hanya sebatas bantahan terhadap eksepsi Penggugat Rekonvensi dan tidak berkenan dengan apa yang dimaksud eksepsi dalam gugatan Rekonvensi, sedangkan pokok perkara dalam gugatan Konvensi telah dinyatakan ditolak, maka eksepsi Tergugat Rekonvensi tidak beralaskan hukum dan patut untuk ditolak;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa gugatan provisi Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan ditolak, maka terhadap gugatan provisi Penggugat Rekonvensi Majelis Hakim berpendapat gugatan provisi Penggugat Rekonvensi dinyatakan ditolak;

Halaman 52 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini erat hubungannya dengan gugatan dalam Konvensi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pertimbangan yang terdapat di dalam Konvensi menjadi bagian yang tidak terpisahkan di dalam pertimbangan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian pertimbangan dalam Rekonvensi ini, hal-hal yang sudah dipertimbangkan pada pertimbangan Konvensi dianggap pula sebagai pertimbangan dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi Penggugat I Rekonvensi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Dengan Pola Bagi Hasil No. 16, tanggal 5 Juni 2013 Jo. Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 443/2014, tanggal 10 Juni 2014 Jo. Sertifikat Hak Tanggungan No. 2948/2012, tanggal 27 Juni 2014, sangat jelas sekali bidang tanah dan semua benda yang berdiri di atasnya SHM No. 3194 yang sekarang menjadi 10713 atas nama Fachriar Hamid, berstatus sebagai barang tanggungan, yang merupakan hak kebendaan, yang penguasaannya dan kewenangan untuk memindah tangankannya ada pada Penggugat Rekonvensi selaku kreditur dan penerima barang tanggungan tersebut;
- Bahwa ternyata pula Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan tindakan melawan hukum dengan sengaja menghalang-halangi pelaksanaan lelang yakni dengan adanya gugatan, sehingga mengakibatkan di batalkannya lelang terhadap persil tersebut di atas dan calon pembeli yang semula berminat mengikuti lelang mengundurkan diri dan hal ini menimbulkan kerugian materiel kepada Penggugat Rekonvensi berupa harga lelang tanah dan bangunan seluruhnya sebesar **Rp. 175.000.000,-** (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) pertahunnya terhitung sejak tahun 2013 dan seterusnya sampai putusan pengadilan ini dilaksanakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu menjelaskan terlebih dahulu mengenai syarat materiil, syarat formil, dan larangan dalam gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa meskipun undang-undang tidak mengatur syarat materiil gugatan Rekonvensi, tetapi ternyata dalam praktiknya syarat koneksitas antara gugatan Konvensi dengan gugatan Rekonvensi cenderung diterapkan, yang seolah-olah koneksitas merupakan syarat materiil gugatan Rekonvensi. Oleh karena itu, gugatan Rekonvensi baru dianggap sah dan dapat diterima untuk diakumulasi dengan gugatan Konvensi, apabila terpenuhi syarat:

Halaman 53 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb

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

- Terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan Konvensi dengan gugatan Rekonvensi;
- Hubungan pertautan itu harus sangat erat sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam suatu proses dan putusan;

Menimbang, bahwa jika penerapan ini diikuti, maka gugatan Rekonvensi harus merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan Konvensi;

Menimbang, bahwa sikap yang berpendirian harus ada faktor koneksitas mempunyai alasan yang masuk akal karena salah satu tujuan pokok sistem Rekonvensi adalah untuk menyederhanakan proses serta sekaligus untuk menghemat biaya dan waktu. Jika demikian halnya, memperbolehkan pengajuan gugatan Rekonvensi yang tidak mempunyai hubungan sama sekali dengan gugatan Konvensi, akan menjauhkan proses penyelesaian ke arah yang bertentangan dengan tujuan tersebut. Sebab apabila gugatan Rekonvensi jauh berbeda dan menyimpang dari Konvensi, cara penyelesaiannya memerlukan perlakuan khusus dan tersendiri, sehingga besar kemungkinan mengesampingkan penyelesaian gugatan Konvensi. Oleh karena itu, agar tujuan yang diamanatkan sistem ini tidak menyimpang dari arah yang dicita-citakan, sedapat mungkin gugatan Rekonvensi mempunyai koneksitas yang substansial dan relevan dengan gugatan Konvensi. Namun, prinsip itu tidak boleh mengurangi hak Tergugat untuk mengajukan gugatan Rekonvensi yang bersifat berdiri sendiri yang benar-benar terlepas kaitannya dengan gugatan Konvensi;

Menimbang, bahwa syarat formil gugatan Rekonvensi antara lain:

- Gugatan Rekonvensi diformulasi secara tegas dengan menyebut dengan tegas subyektif yang ditarik sebagai Tergugat Rekonvensi, merumuskan dengan jelas dalil gugatan Rekonvensi, dan menyebut dengan rinci petitum gugatan Rekonvensi;
- Yang dianggap ditarik sebagai Tergugat Rekonvensi hanya terbatas Penggugat Konvensi dan dilarang menarik sesama Tergugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi;
- Gugatan Rekonvensi diajukan bersama-sama dengan jawaban berdasarkan Pasal 158 ayat (1) RBg (batasan pengajuan gugatan Rekonvensi sampai tahap pembuktian);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 157 Ayat (1) dan (2) RBg terdapat larangan mengajukan gugatan Rekonvensi antara lain:

- Larangan mengajukan gugatan Rekonvensi kepada diri orang yang bertindak berdasarkan suatu kualitas (tidak memperbolehkan pengajuan gugatan Rekonvensi kepada diri pribadi Penggugat sedangkan dia sedang bertindak sebagai Penggugat untuk mewakili kepentingan *principal*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Larangan mengajukan gugatan Rekonvensi di luar yurisdiksi pengadilan yang memeriksa gugatan semula sepanjang mengenai pelanggaran yurisdiksi absolut;
- Larangan mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap sengketa yang menyangkut perlawanan terhadap eksekusi putusan;
- Larangan mengajukan gugatan Rekonvensi pada tingkat banding apabila dalam proses pemeriksaan tingkat pertama tidak diajukan gugatan Rekonvensi;
- Larangan mengajukan gugatan Rekonvensi pada tingkat kasasi walaupun berdasarkan prinsip penafsiran *a contrario*, undang-undang sendiri tidak tegas melarangnya, tetapi karena Mahkamah Agung sebagai peradilan kasasi bukan peradilan *judex facti* yang berwenang memeriksa dan menilai permasalahan fakta sehingga tidak dibenarkan mengajukan Rekonvensi kepada Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi telah memenuhi syarat formil dan materiil gugatan Rekonvensi serta tidak terdapat larangan mengajukan gugatan Rekonvensi di dalam gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalil-dalil Penggugat Rekonvensi beralasan menurut hukum sehingga gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi harus dikabulkan ataukah gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi tidak beralasan menurut hukum sehingga gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi harus ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi telah mengajukan dalil petitum gugatan Rekonvensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap petitum dari gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa pada *petitum pertama* gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi adalah meminta Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat karena *petitum pertama* ini sangat berkaitan erat dengan petitum lainnya, maka *petitum pertama* ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa *petitum kedua* gugatan rekonvensi adalah menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah melawan hukum, Majelis Hakim berpendapat, pertimbangan Majelis Hakim dalam pokok perkara gugatan konvensi dimana Tergugat Rekonvensi pada saat hadir dalam penandatanganan di notaris (Turut Tergugat II) telah menyerahkan identitas diri berupa KTP dengan

Halaman 55 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NIK : 6372062302730001 (vide bukti P-4, P-10 dan bukti T.I-1, T.I-2, T.I-4) dimana identitas tersebut status kawin dari Penggugat adalah cerai hidup dan masa berlaku dari 14 Februari 2011 sampai dengan 23 Februari 2016 (vide bukti T.I-16) dan didukung pula dengan kartu keluarga nomor 6372061209070017 yang menyatakan bahwa status dari penggugat adalah cerai hidup (vide bukti T.I-17). Bahwa Penggugat dalam bukti KTP yang diajukan dengan NIK : 6372062302730001 dimana identitas tersebut status kawin dari Tergugat Rekonvensi adalah kawin dan masa berlaku dari 04 November 2010 sampai dengan 23 Februari 2015 (vide bukti P-9);

Menimbang, bahwa pada dasarnya Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat rekonvensi adalah berusaha untuk mengaburkan perikatan dengan Tergugat I dengan mengatakan bahwa Penggugat pada saat melakukan perjanjian dengan Tergugat I dan disahkan oleh Turut Tergugat II berstatus kawin sesuai dengan bukti KTP yang diajukan dengan NIK : 6372062302730001 dimana identitas tersebut status kawin dari Penggugat adalah kawin dan masa berlaku dari 04 November 2010 sampai dengan 23 februari 2015 (vide bukti P-9), tetapi Penggugat justru menyerahkan identitas diri berupa KTP dengan NIK : 6372062302730001 dimana identitas tersebut status kawin dari Tergugat Rekonvensi adalah cerai hidup dan masa berlaku dari 14 Februari 2011 sampai dengan 23 Februari 2016 (vide bukti T.I-6) dan didukung pula dengan kartu keluarga nomor 6372061209070017 yang menyatakan bahwa status dari Tergugat Rekonvensi adalah cerai hidup (vide bukti T.I-17);

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut telah berusaha mencederai perikatan yang dilakukan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan sebelumnya Tergugat Rekonvensi sendiri telah mengamankan obyek yang yang termuat dalam sertifikat nomor 3194 (vide bukti P-1) untuk dijadikan jaminan;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum kedua gugatan rekonvensi beralaskan hukum dan patut untuk diterima;

Menimbang, bahwa dalam petitum ketiga gugatan rekonvensi adalah menghukum Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng dengan Tergugat II membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi berupa harga pengganti lelang atas SHM No, 3194 yang sekarang menjadi SHM No. 10713 sebesar **Rp. 175.000.000,-** (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) pertahunnya, terhitung sejak tahun 2013 dan seterusnya sampai putusan pengadilan ini dilaksanakan, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Tergugat rekonvensi tidak beralaskan hukum dan patut untuk ditolak, serta penguasaan sertifikat (vide bukti P-1) yang diserahkan Tergugat Rekonvensi berdasarkan kuasa hak

Halaman 56 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan peringkat 1 (vide bukti T.I-4) kepada Penggugat Rekonvensi, sehingga berdasarkan kuasa tersebut, Penggugat rekonvensi memiliki hak terhadap obyek sengketa untuk merubah sertifikat (vide bukti P-1) menjadi hak tanggungan atas nama Penggugat Rekonvensi (vide bukti T.I-3);

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan tersebut diatas Tergugat Rekonvensi sudah tidak memiliki kekuasaan terhadap objek sengketa, melainkan Penggugat Rekonvensilah yang memiliki kekuasaan terhadap objek sengketa tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum ketiga gugatan rekonvensi tidak beralaskan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa petitum keempat gugatan rekonvensi adalah menghukum Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng dengan Tergugat II dalam Konvensi membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) sehari setiap mereka lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan, Majelis Hakim berpendapat petitum keempat tersebut berkaitan erat dengan petitum ketiga gugatan rekonvensi, dimana petitum ketiga gugatan rekonvensi tidak beralaskan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat petitum keempat gugatan rekonvensi tidaklah beralaskan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa petitum kelima gugatan rekonvensi adalah Menyatakan putusan pengadilan ini serta merta dilaksanakan walau Tergugat Rekonvensi banding atau kasasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada urgensi dari petitum kelima tersebut karena gugatan Penggugat Konvensi telah dinyatakan ditolak

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas petitum kelima gugatan rekonvensi tidak beralaskan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa *petitum kedua* telah dinyatakan dikabulkan sedangkan *petitum ketiga, petitum keempat, kelima* telah dinyatakan ditolak serta Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil-dalil gugatan Rekonvensinya untuk sebagian dan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi beralasan menurut hukum, sehingga terhadap *petitum pertama* gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi yang meminta Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi seluruhnya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa pada *petitum keenam belas* dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, *petitum keenam* dalam gugatan

Halaman 57 dari 59, Putusan Nomor 53/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I konvensi/ *Penggugat* Rekonvensi dan *petitum ketiga* dalam gugatan Turut Tergugat III Konvensi mengenai pihak yang dibebankan untuk membayar biaya perkara, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 192 ayat (1) RBg dan oleh karena gugatan *Penggugat* Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ditolak sedangkan gugatan Rekonvensi Tergugat I Konvensi/ *Penggugat* Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian sehingga *Penggugat* Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah, maka *Penggugat* Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan SEMA Nomor. 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, SEMA Nomor. 3 tahun 2000 tentang putusan serta merta dan putusan Provisionil, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, Pasal 192 Ayat 1 RBg serta peraturan hukum lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI

- Menyatakan Provisi *Penggugat* ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan *Penggugat* untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI

- Menyatakan Provisi *Penggugat* Rekonvensi ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari *Penggugat* Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah melawan hukum;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum *Penggugat* Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 2.646.000,00 (dua juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari **SENIN**, tanggal **23 Oktober 2017**, oleh **SAMSIATI, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, **AHMAD FAISAL. M, S.H., M.H.**, dan **RECHTIKA DIANITA, S.H., M.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **RABU**, tanggal **25 Oktober 2017**, pada persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh **NOR EFANSYAH, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarbaru dihadiri oleh Penggugat dengan didampingi Kuasa Hukumnya, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat I serta tanpa dihadiri oleh Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. **AHMAD FAISAL. M, S.H., M.H**

SAMSIATI, S.H., M.H

2. **RECHTIKA DIANITA, S.H., M.H**

PANITERA PENGGANTI,

NOR EFANSYAH, S.H.

Perincian biaya :

➤ Pendaftaran Gugatan -----	Rp. 30.000,00
➤ Biaya Proses -----	Rp. 50.000,00
➤ Relas Panggilan dan PNBP-----	Rp. 2.555.000,00
➤ Redaksi -----	Rp. 5.000,00
➤ Materai Putusan -----	Rp. 6.000,00
Jumlah	Rp. 2.646.000,00

(dua juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah)