



PUTUSAN

Nomor 43/PDT/2024/PT SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **CV. HYS Indonesia**, suatu perseroan komanditer yang didirikan menurut Hukum Negara Republik Indonesia yang dalam hal ini diwakili oleh **Tuan Naharuddin** selaku Direktur berkedudukan di Jalan Intan I Nomor 9, RT.54, Kelurahan Sepinggian Baru, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Penggugat I**;
2. **NAHARUDDIN**, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No.6471051003790002, Lahir di Belawa, pada tanggal 10 Maret 1979, Agama Islam, beralamat di Komp. Perum Papan Lestari Blok B-22, RT.42, Kelurahan Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula Penggugat II**;

Pembanding I semula Penggugat I dan Pembanding II semula Penggugat II selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding dalam hal ini telah diwakili Kuasanya 1. MOHAMAD RIFAI, SH., CIL, dkk, Para Advokat/ Pengacara /Konsultan Hukum pada **KANTOR ADVOKAT DAN KONSULTAN HUKUM RIFAI & ASSOCIATES** beralamat di Jl. Syarifuddin Yoes RT.11, No.11, Kelurahan Sepinggian Raya, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Juni 2023 dan 26 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 04-07-2023 dan 27 Desember 2023;

MELAWAN:

1. **PT.BANK MANDIRI (PERSERO)**, Tbk RRCR Region IX Kalimantan, beralamat Jalan Lambung Mangkurat No.08, Lt.3, Banjarmasin-70114, dalam hal ini telah diwakili Ferry Kurnia Budianto, Senior Vice President PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, memberikan Kuasanya kepada Sujatmiko dkk, Regional Legal Manager -PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Region IX/ Kalimantan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 09-08-2023 selanjutnya disebut **Terbanding I semula sebagai**

Halaman 1 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I;

2. **Andika Pramana**, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No.7372030210930003, Agama Islam, Beralamat Jalan Teuku Umar Nomor 28C, RT.32, Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, dalam hal ini telah diwakili Kuasanya Lamhot Simamora ,S.H., dkk, Advokat dari Kantor Associates & Consultant Hukum Lamhot Simamora,S.H. & Partner beralamat Kantor di Perumahan Bukit Damai Indah (BDI) Blok A.1. No.12, Kel. Sungai Nangka, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 September 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 12-09-2023 selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II;**

3. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) BALIKPAPAN**, beralamat Gedung Keuangan Negara Lantai 2, Jalan A.Yani Nomor 68, Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini telah diwakili Kuasanya Adi Suharno,dkk, Kepala Kantor **Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) BALIKPAPAN** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juli 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 04-08-2023 selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;**

4. **Otoritas Jasa Keuangan Kalimantan Timur**, beralamat di Jalan H.A.M. Rifaddin, Kelurahan Harapan Baru, Kecamatan Loa Janan Ilir, Kota Samarinda, dalam hal ini telah diwakili Suharjo, dkk, Pengawas Otoritas Jasa Keuangan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 22-08-2023 selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;**

5. **Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Balikpapan**, beralamat di Jalan Ruhui Rahayu Nomor 1, Kelurahan Sepinggan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini telah diwakili Kuasanya Annisa Turi Hardianingsih,S.H.,M.P.A.,dkk, Penata Pertanahan Muda pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Juli 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 20-07-2023 selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;**

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Setelah membaca:

Halaman 2 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor : 43/PDT/2024/ PT SMR tanggal 4 Maret 2024, tentang Penunjukan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor: 43/PDT/ 2024/ PT SMR tanggal 4 Maret 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;
3. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor: 43/PDT/ 2024/ PT SMR tanggal 4 Maret 2024 Tentang penetapan hari sidang;
4. Berkas perkara beserta Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 152/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 20 Desember 2023 serta surat-surat lain yang berkaitan dengan berkas perkara tersebut:

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 152/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

A. DALAM KONVENSİ

Dalam Propisi

Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

Dalam eksepsi

Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

B. DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi dari Penggugat II Rekonpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat II Rekonpensi;
3. Menyatakan sebagai hukum Penggugat II Rekonpensi adalah Pembeli Beritikad Baik yang sah;
4. Menyatakan sah alat bukti yang diajukan oleh Penggugat II Rekonpensi;

Halaman 3 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah demi hukum serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku atas:
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. Nomor 129 seluas 158 m2 kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, kota Balikpapan atas nama Andika Pramana;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 130 seluas 157 m2, kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, kota Balikpapan atas nama Andika Pramana;
 - Sertifikat hak Guna Bangunan No. 131 seluas 158 m2, kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, kota Balikpapan atas nama Andika Pramana;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 132 seluas 157 m2, kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, kota Balikpapan atas nama Andika Pramana;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 133 seluas 157 m2 kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, kota Balikpapan atas nama Andika Pramana;
6. Menghukum Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara sebesar Rp 551.000,00 (lima ratus lima puluh satu ribu rupiah);
7. Menolak gugatan rekonvensi untuk selebihnya;

Menimbang bahwa putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 152/Pdt.G/2023/PN Bpp diucapkan secara elektronik pada tanggal 20 Desember 2023 dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Penggugat I, II, Kuasa Tergugat I, II, Kuasa Turut Tergugat I, II, III sebagaimana Berita Acara Sidang elektronik Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 20 Desember 2023;

Menimbang, bahwa dokumen elektronik Salinan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 152/Pdt.G /2023/PN Bpp tanggal 20 Desember 2023 tersebut telah disampaikan secara elektronik oleh Hakim Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Kuasa Penggugat I, II, Kuasa Tergugat I, II, Kuasa Turut Tergugat I, II, III dan mempublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagaimana Berita Acara Sidang elektronik Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 20 Desember 2023;

Menimbang, bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 152/Pdt.G /2023/PN Bpp tanggal 20 Desember 2023 tersebut, para Pembanding semula Penggugat I dan II mengajukan permohonan banding

Halaman 4 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

elektronik pada hari Kamis, tanggal 28 Desember 2023 sebagaimana diterangkan dalam Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan;

Menimbang, bahwa permohonan banding elektronik Para Pembanding semula Penggugat I dan II tersebut telah diberitahukan secara elektronik oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III masing-masing pada tanggal 16 Januari 2024;

Menimbang, bahwa Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan telah menerima Memori Banding Para Pembanding semula Penggugat I dan II pada tanggal 3 Januari 2024;

Menimbang, bahwa Memori Banding Elektronik Para Pembanding semula Penggugat I dan II tersebut telah diberitahukan secara elektronik oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III masing-masing pada tanggal 16 Januari 2024;

Menimbang, bahwa Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan menerima Kontra Memori Banding Elektronik dari Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 13 Februari 2024;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding Elektronik dari Terbanding I semula Tergugat I tersebut telah diberitahukan secara elektronik oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat, Terbanding II semula Tergugat II, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III masing-masing pada tanggal 13 Februari 2024;

Menimbang, bahwa Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan menerima Kontra Memori Banding Elektronik dari Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 13 Februari 2024;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding Elektronik dari Terbanding II semula Tergugat II tersebut telah diberitahukan secara elektronik oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat, kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Turut Terbanding I

Halaman 5 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



semula Turut Tergugat I, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III masing-masing pada tanggal 13 Februari 2024;

Menimbang, bahwa sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur, kepada Para Pembanding semula Penggugat I dan II, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III telah diberitahukan secara elektronik untuk diberi kesempatan memeriksa berkas perkara (*inzage*) berdasarkan relaas elektronik masing-masing tanggal 13 Februari 2024;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II atau Para Penggugat mengajukan Memori Banding pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut Pembanding telah mengajukan Permohonan Banding di sistem Mahkamah Agung Republik Indonesia secara online melalui e court pada tanggal 28 Desember 2023, sehingga masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang, dan secara hukum permohonan Banding dari Pembanding diterima.

Bahwa mencermati pertimbangan-pertimbangan hukum yang dijadikan dasar dan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam memutus perkara Aquo, maka Para Penggugat sekarang yaitu Para Pembanding, menyampaikan keberatan- keberatan, antara lain:

1. Bahwa pada prinsipnya Pembanding menolak amar Putusan Hakim Tingkat Pertama dalam memberikan Putusan yang dinilai tidak memperhatikan rasa keadilan terhadap Para Pembanding (dahulu Para Penggugat).
2. Bahwa pada Putusan Hakim Tingkat Pertama, Pembanding keberatan dengan Putusan tersebut diantaranya:

DALAM POKOK PERKARA:

3. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum, membuat kekeliruan dan kekhilafan yang nyata dalam memberi pertimbangan.



Hakim Tingkat Pertama salah tafsir dalam memberikan Pertimbangan Hukum.

1. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 82 paragraf ke 3, yaitu:

.... masih tidak ada upaya penyelesaian kewajiban oleh Para Penggugat...
dst.

Bahwa Para Pembanding (dahulu Para Penggugat) tidak ada sama sekali berniat untuk tidak membayar kewajiban kepada Tergugat-1 (Bank Mandiri), hal ini dapat terlihat di Form Kunjungan Nasabah tanggal 16 September 2022 yang ditandatangani oleh Petugas Visit Bank Mandiri, pada Form Kunjungan Nasabah tersebut tercantum dengan jelas bahwasanya *Debitur (Para Penggugat) masih berencana penyelesaian, Debitur menunggu Kontrak Sewa Workshop di Bulan Desember 2022.* (Bukti Surat P-1 & P-2.7).

Bahwa Para Pembanding juga pernah menyampaikan Surat Nomor: 44/SOM-RA/BPP/XII/2022 tertanggal 6 Desember 2022 Perihal: Somasi/Teguran, yang pada pokoknya menyampaikan Para Penggugat mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban yang dimiliki kepada Bank Mandiri tetapi Para Penggugat meminta tambahan waktu untuk menyelesaikannya. (Bukti Surat P-1 & P-2.7).

Bahwa Para Pembanding tetap mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat-1, itikad baik Para Penggugat terbukti dengan mengirimkan Surat tertanggal 13 Maret 2023 Perihal: Informasi Nilai Penebusan Sertipikat kepada Tergugat-1. (Bukti Surat P-1 & P-2.7).

Bahwa Surat yang disampaikan oleh Para Pembanding tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat-1.

Bahwa Tergugat-1 selalu mendalilkan bahwasanya Surat yang telah disampaikan oleh Para Pembanding telah ditanggapi oleh Tergugat-1 tetapi Tergugat-1 tidak pernah dan tidak dapat memperlihatkan bukti/tanda terima bahwasanya Surat dari Para Penggugat telah ditanggapi Tergugat-1 dan telah diterima oleh Para Pembanding.

Bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg/Pasal 163 HIR, yaitu:

Barangsiapa mendalilkan sesuatu hak atau mengemukakan sesuatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu.

Bahwa menurut Prinsip Perbankan, Lelang adalah merupakan Second Way Out bukan merupakan cara utama (First Way Out) sehingga sebelum dilakukan Lelang (Eksekusi) diperlukan tahapan-tahapan, yaitu: Rescheduling



(memperpanjang Jangka Waktu Kredit), Reconditioning (mengubah persyaratan Perbankan), Restructuring (Penambahan Modal) baru kemudian melakukan Lelang (Eksekusi).

Bahwa Tergugat-1 tidak dapat membuktikan telah melakukan tahapan-tahapan tersebut sehingga Tergugat-1 tidak mempunyai dasar hukum melakukan Lelang (Eksekusi).

2. Para Pemanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 82 paragraf ke 4.

Bahwa Tergugat-2 tidak hati-hati dan tidak teliti dalam proses Jual Beli objek aquo padahal jelas dan terang bahwa pihak penjual merupakan orang yang tidak berhak/memiliki hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek Jual Beli.

Bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 telah menegaskan Syarat Kumulatif untuk menentukan Pembeli yang beritikad baik, yaitu:

Melakukan jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli, dan

Berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwasanya tanah objek jual beli adalah milik penjual dan melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek yang diperjanjikan.

Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 memberikan perincian dalam syarat melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, yaitu:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan.
- Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan Riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat.

3. Para Pemanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 83 paragraf ke 1.

Bahwa Turut Tergugat-1 mengetahui Surat dari Tergugat-1 (Bank Mandiri) Nomor: MNR.RCR/SMCR.BJM.5730/2018 tanggal 17 September 2018 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Jaminan dari Gugatan Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Surat dari Tergugat-1 (Bank Mandiri) Nomor: MNR.RCR/SMCR.BJM.5730/2018 tanggal 17 September 2018 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Jaminan tersebut, yaitu:dengan ini Kami beritahukan bahwa akan dilaksanakan lelang eksekusi atas agunan berupa tanah dan/atau bangunan di atasnya sebagai berikut:

- Sebidang tanah seluas 158 M² berikut bangunan di atasnya dengan SHGB Nomor 129 atas nama Naharuddin, yang terletak di Jalan Mulawarman Nomor 24, RT.07, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur. Dengan Harga Limit Rp.1.220.200.000,- dan Uang Jaminan Rp.366.060.000,-
- Sebidang tanah seluas 157 M² berikut bangunan di atasnya dengan SHGB Nomor 130 atas nama Naharuddin, yang terletak di Jalan Mulawarman Nomor 24, RT.07, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur. Dengan Harga Limit Rp.1.533.500.000,- dan Uang Jaminan Rp.460.050.000,-
- Sebidang tanah seluas 158 M² berikut bangunan di atasnya dengan SHGB Nomor 131 atas nama Naharuddin, yang terletak di Jalan Mulawarman Nomor 24, RT.07, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur. Dengan Harga Limit Rp.1.554.000.000,- dan Uang Jaminan Rp.466.200.000,-
- Sebidang tanah seluas 157 M² berikut bangunan di atasnya dengan SHGB Nomor 132 atas nama Naharuddin, yang terletak di Jalan Mulawarman Nomor 24, RT.07, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur. Dengan Harga Limit Rp.1.534.000.000,- dan Uang Jaminan Rp.460.200.000,-
- Sebidang tanah seluas 157 M² berikut bangunan di atasnya dengan SHGB Nomor 133 atas nama Naharuddin, yang terletak di Jalan Mulawarman Nomor 24, RT.07, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur. Dengan Harga Limit Rp.1.554.000.000,- dan Uang Jaminan Rp.466.200.000,-

Bahwa Total Harga Limit dari Lelang seperti data diatas adalah sebesar Rp.7.395.700.000,- (tujuh milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus ribu Rupiah).

Bahwa berdasarkan Penilaian dari KJPP Latief, Hanif dan Rekan Nomor 00865/0001 - 01/PI/07/0232/1/IV/2022 tanggal 26 April 2022 (vide Bukti TT.I-1), yaitu:

Nilai Pasar : Rp.7.650.000.000,-

Halaman 9 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nilai Likuidasi : Rp.4.590.000.000,-

Bahwa Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi diatas merupakan Nilai untuk 5 (lima) unit Ruko milik Para Pemandang, sehingga Nilai tersebut menjadi:

Nilai Pasar : Rp.1.530.000.000,- per unit Ruko

Nilai Likuidasi : Rp. 918.000.000,- per unit Ruko

Bahwa terdapat **perbedaan harga** yang cukup besar antara Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi pada Tahun 2018 dan Tahun 2022, dimana Nilai Likuidasi menurun dari ± Rp.1.500.000.000 menjadi ± Rp.918.000.000,-

Bahwa walaupun Turut Tergugat-1 (KPKNL) menetapkan Nilai Limit Lelang berdasarkan Penilaian Jaminan yang dilakukan oleh KJPP yang diperoleh dari Tergugat-1 (Bank Mandiri) tetapi karena ada **penurunan** Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi dari Tahun 2018 ke tahun 2022 maka **tidak serta merta** Tergugat-1 menjadi tidak peduli terhadap asas kepatutan, penerapan Nilai Pasar dan/atau Nilai Likuidasi dan rasa keadilan dalam Masyarakat sebab apabila hal tersebut dilakukan maka akan sangat merugikan Para Penggugat.

Bahwa pada umumnya, harga Properti selalu mengalami kenaikan dan tidak mungkin harga Properti akan menurun apalagi dengan adanya Status Ibu Kota Nusantara di Propinsi Kalimantan Timur sehingga semakin memperkuat kenaikan harga Properti setiap tahunnya.

Bahwa berdasarkan Laporan KJPP Latief, Hanif dan Rekan Nomor 00865/0001- 01/PI/07/0232/1/IV/2022 tanggal 26 April 2022 (vde Bukti TT.I-1), 5 (lima) unit Ruko Jaminan milik Para Penggugat adalah Ruko 3 (tiga) lantai dan tidak ada Penilaian Tidak Baik/Faktor Pengurang dalam Laporan tersebut sehingga sangat mustahil apabila 5 (lima) unit Ruko Jaminan milik Para Penggugat tersebut mengalami penurunan Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi.

4. Para Pemandang tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 83 paragraf ke 2.

Bahwa Turut Tergugat-2 (OJK) mengakui pada Jawaban Turut Tergugat-2 pada Nomor 27 halaman 6, yaitu:

..... apabila kerugian yang dialami paling banyak sebesar Rp.500 juta untuk sektor

Perbankan, sedangkan kerugian yang didalilkan dialami Penggugat melampaui nilai tersebut.

Sehingga sudah tepat langkah hukum yang dipilih oleh Para Penggugat.

5. Para Pemandang tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 85 paragraf ke 2.

Halaman 10 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



Bahwa Bukti Surat dari Penggugat adalah P-1 & P-2.1 untuk 5 (lima) SHGB a.n Naharuddin (Penggugat-2), yaitu:

1. SHGB No.129/Kel.Manggar Baru a.n Naharuddin.Luas: 158M².
2. SHGB No.130/Kel.Manggar Baru a.n Naharuddin.Luas: 157M².
3. SHGB No.131/Kel.Manggar Baru a.n Naharuddin.Luas: 158M².
4. SHGB No.132/Kel.Manggar Baru a.n Naharuddin.Luas: 157M².
5. SHGB No.133/Kel.Manggar Baru a.n Naharuddin.Luas: 157M².

Bahwa tidak benar apabila ke 5 (lima) sertipikat a.n Naharuddin (Penggugat-2) tersebut diberi tanda P-1 s.d P-5 sesuai dengan Isi Pertimbangan Putusan Perkara No.152/Pdt.G/2023/PN Bpp.

Bahwa untuk selanjutnya, Bukti Surat dari Para Penggugat setelah Bukti Surat P-1 & P-2.1 adalah Bukti Surat P-1 & P-2.2 kemudian Bukti Surat P-1 & P-2.3 dan seterusnya sesuai dengan urutan sebagaimana tercantum dalam Daftar Bukti Surat dari Para Penggugat.

6. Para Pemanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 85 paragraf ke 1 sampai dengan halaman 86 paragraf ke 5.

Bahwa Majelis Hakim Tingkat pertama telah salah dalam memberikan Pertimbangan Hukum berdasarkan fakta-fakta persidangan, bahwasanya Bukti Surat dari Para Penggugat adalah sampai dengan Bukti Surat P-1 & P-2.20, yaitu:

**DAFTAR BUKTI SURAT PENGGUGAT
PERKARA NOMOR 152/Pdt.G/2023/PN.BPP**

No	Kode	Nama Bukti	Kegunaan Bukti	Keterangan
1.	P-1 & P-2. 16	Laporan Penilaian Properti CV.HYS Indonesia terletak di Jalan Mulawarman No.24, RT.7, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Propinsi Kalimantan Timur.	Bahwa pada tahun 2012, telah dilakukan Penilaian Properti oleh Kantor Jasa Penilai Publik Samsul Hadi-Wahyono Adi- Hendra Gunawan & Rekan (SAH & REKAN), Nilai Pasar Bangunan Ruko berdasarkan SHGB No.132 dengan Luas Tanah 157M ² adalah Rp.1.250.000.000,- dan Nilai Pasar Bangunan Ruko berdasarkan SHGB No.133 dengan Luas Tanah 157M ²	Foto Copy/Asli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			adalah Rp.1.280.000.000,-	
2.	P-1 & P-2. 17	Laporan Penilaian Properti Nabaruddin terletak di Jalan		Foto Copy
			Tahun sebelumnya (Tahun 2012).	
3.	P-1 & P-2. 18	Surat Nomor: 56/PERM-RA/BPP/V/2023 tanggal 7 Mei 2023. Perihal: Permintaan Berkas Salinan Dokumen Fasilitas Kredit.	Membuktikan bahwa Para Penggugat pernah meminta berkas dokumen fasilitas kredit kepada Bank Mandiri (Tergugat-1) tetapi tidak pernah diberikan oleh Bank Mandiri	Foto Copy/Asli
4.	P-1 & P-2. 19	Laporan Penilaian Properti terletak di Jalan Mulawarman, RT.7, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur.	Bahwa berdasarkan Laporan tanggal 25 Mei 2023, telah dilakukan Penilaian Properti oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Latief, Hanif & Rekan. Nilai Pasar Bangunan Ruko (Total Luas Bangunan 369 M ²) dan Nilai Pasar Tanah berdasarkan SHGB No.129 dan SHGB No.130 dengan Luas Tanah 158 M2 dan 157M2 (Total Luas Tanah 315M2) adalah Rp.3.320.000.000,- dan Nilai Likuidasi adalah Rp.2.324.000.000,- (70%).	Foto Copy/Asli
5.	P-1 & P-2. 20	Laporan Penilaian Properti terletak di Jalan Mulawarman, RT.7, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur.	Bahwa berdasarkan Laporan tanggal 25 Mei 2023, telah dilakukan Penilaian Properti oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Latief, Hanif & Rekan. Nilai Pasar Bangunan Ruko (Total Luas Bangunan 369 M2) dan Nilai Pasar Tanah berdasarkan SHGB No.131 dan SHGB No.132 dengan Luas Tanah 158 M2 dan 157M2 (Total Luas Tanah 315M2) adalah Rp.3.280.000.000,- dan Nilai Likuidasi adalah Rp.2.296.000.000,- (70%). Sehingga Total Nilai Pasar dari Bukti Surat P-1 & P-2.19 dan P-1 & P-2.20 untuk Bangunan Ruko	Foto Copy/Asli



			<p>dan Tanah adalah Rp.6.600.000.000,- (enam milyar enam ratus juta Rupiah).</p> <p>Penilaian oleh KJPP Latief, Hanif & Rekan untuk Bukti Surat P-1 & P-2.19 dan P-1 & P-2.20 dilakukan hanya untuk 4 unit Ruko (bukan untuk 5 unit Ruko).</p> <p>Bahwa Nilai Pasar Bangunan Ruko dan Tanah milik P berdasarkan penilaian KJPP Latief, Hanif & Rekan adalah lebih besar dari Rp.6.600.000.000,- sehingga terdapat perbedaan Nilai Pasar Bangunan dan Nilai Pasar Tanah yang cukup besar diantara tahun 2022 dan tahun 2023.</p>
--	--	--	---

Bahwa Bukti Surat dari Para Penggugat juga telah sesuai dengan Pertimbangan Hakim pada halaman 84 Paragraf ke 3, yaitu:
Para Penggugat telah mengajukan Bukti Surat bertanda P-1 s/d P-20
dst.

7. Para Pemanding ingin menambahkan Pertimbangan Hukum pada halaman 87 paragraf ke 1.

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama mengetahui, telah terjadi Hubungan Hukum antara Para Pemanding dengan Tergugat-1 (Bank Mandiri), yaitu dengan adanya Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) No.CRO.BLP/0190/KMK/2011 tanggal 27 Juli 2011 beserta Addendum-



Addendumnya yaitu sampai dengan Addendum terakhir adalah Addendum VI (Ke enam).

Bahwa telah pula disampaikan oleh Para Pembanding, bahwasanya Para Pembanding **belum pernah** menerima Salinan/Copy dari Perjanjian Kredit beserta Addendum- Addendum tersebut seperti yang telah disampaikan diatas.

Bahwa Perjanjian Kredit adalah merupakan **Perjanjian Induk/Utama**, dimana di Perjanjian Kredit telah terjadi ikatan atau hubungan hukum antara Debitur (Para Pembanding) dan Kreditur (Tergugat-1) yang Perjanjian Kredit tersebut berisi tentang Hak dan Kewajiban antara kedua belah pihak. Pada Umumnya, Perjanjian Kredit ini diikuti dengan **Perjanjian Tambahan (accessoir)**.

Bahwa di Perjanjian Kredit juga telah diatur dan disepakati antara Para Pihak tentang **Hak dan Kewajibannya**.

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada Pasal 4, yaitu:

c. Hak atas informasi yang **benar, jelas dan jujur** mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.

Bahwa memberikan Salinan Perjanjian Kredit, telah disampaikan pula oleh Turut Tergugat-2 (OJK) pada Jawaban Turut Tergugat-2 di halaman 5 angka 21, yaitu:

Bahwa berkaitan dengan salinan Perjanjian Kredit dapat Kami sampaikan bahwa berdasarkan Pasal 37 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen (POJK Perlindungan Konsumen) mengatur **kewajiban** Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) untuk memberikan tanda bukti kepemilikan dan/atau akses untuk memperoleh dan/atau mencetak tanda bukti kepemilikan produk dan/atau pemanfaatan layanan kepada konsumen **tepat** pada waktunya sesuai dengan perjanjian antara PUJK dan Konsumen.

Kemudian pada Penjelasan Pasal 37 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022, yaitu:

.....dst.

.....**salinan Perjanjian Kredit**, atau salinan Perjanjian Pembiayaan.

Bahwa akibat dari **tidak memenuhi** ketentuan Pasal 37 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022, Tergugat-1 dapat dikenakan Sanksi Administratif berupa Peringatan Tertulis sampai dengan Denda paling banyak Rp.15.000.0000.0000 (lima belas milyar Rupiah).

8. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada



halaman 88 paragraf ke 2.

Bahwa Para Pembanding masih mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat-1 (Bank Mandiri).

Bahwa **itikad baik** dari Para Pembanding telah disampaikan dan diketahui oleh Tergugat-1 (Bank Mandiri), niat baik Para Pembanding dapat terlihat yaitu:

1. Pada Form Kunjungan Nasabah tanggal 16 September 2022 yang dilakukan oleh Tergugat-1 (Bukti Surat P-1 & P-2.7).
2. Pada Surat dari Penggugat Nomor: 44/SOM-RA/BPP/XII/2022 Tanggal 6 Desember 2022 Perihal: Somasi/Teguran kepada Tergugat-1 (Bukti Surat P-1 & P-2.8).
3. Pada Surat dari Para Penggugat kepada Tergugat-1 tanggal 13 Maret 2023 Perihal Informasi Nilai Penebusan Sertipikat (Bukti Surat P-1 & P-2.11).

Bahwa Para Pembanding tidak setuju dengan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama apabila dikategorikan telah melakukan Wanprestasi, karena Para Pembanding belum pernah mendapatkan Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) No.CRO.BLP/0190/KMK/2011 tanggal 27 Juli 2011 beserta Addendum-Addendumnya yaitu sampai dengan Addendum terakhir adalah Addendum VI (Ke enam) sehingga Para Pembanding tidak mengetahui Hak dan Kewajibannya.

9. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 89 paragraf ke 1 dan paragraf ke 2.

Bahwa Para Pembanding pernah mengirimkan Surat kepada Tergugat-1, yaitu:

1. Surat dari Para Penggugat Nomor: 44/SOM-RA/BPP/XII/2022 Tanggal 6 Desember 2022 Perihal: Somasi/Teguran kepada Tergugat-1 (Bukti Surat P-1 & P-2.8).
2. Surat dari Para Penggugat kepada Tergugat-1 tanggal 13 Maret 2023 Perihal Informasi Nilai Penebusan Sertipikat (Bukti Surat P-1 & P-2.11).
3. Surat dari Para Penggugat Nomor: 56/PERM-RA/BPP/V/2023 tanggal 7 Mei 2023 Perihal: Permintaan Berkas Salinan Dokumen Faslitaskredit (Bukti Surat P-1 & P2.11).

Bahwa Surat-Surat dari Para Pembanding tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat-1 (Bank Mandiri), bahkan Tergugat-1 pun tidak dapat memperlihatkan bukti bahwasanya Surat-Surat dari Para Pembanding tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat-1 (Bank Mandiri) dan sampai dengan Agenda Bukti Surat, Tergugat-1 (Bank Mandiri) **tidak dapat** membuktikan telah menanggapi Surat-Surat dari Para Pembanding.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Mulia Majelis Hakim Banding, ini merupakan bukti bahwasanya Tergugat-1 **tidak dapat** membuktikan bantahan yang disampaikan maka sudah sepantasnya Majelis Hakim Banding **menerima dan mengabulkan** Gugatan dari Para Pemanding.

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama menerima begitu saja Bukti Pengiriman Nomor Transaksi dari Tergugat-1, yaitu:

1. Nomor Transaksi P2303070008819.
2. Nomor Transaksi P2303070008744.
3. Nomor Transaksi P2303070008557.

Bahwa ke 3 (tiga) Nomor Transaksi tersebut dilakukan pada tanggal yang sama yaitu tanggal 7 Maret 2023.

Bahwa berdasarkan Surat Nomor: MNR.RCR/REG.BJM.12805/2023 tanggal 2 Mei 2023 Perihal: Pemberitahuan Hasil Lelang Agunan Kredit a.n CV.HYS Indonesia (Bukti Surat P.1 & P.2-14), yaitu:

.....dst.

Menunjuk Surat Kami No.MNR.RCR/REG.BJM.06440/2023, No.MNR.RCR/REG.BJM.06441/2023, No.MNR.RCR/REG.BJM.06442/2023, No.MNR.RCR/REG.BJM.06443/2023 tanggal 2 Maret 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Agunan Kredit Saudara dst.

Bahwa dapat terlihat, berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat-1 (Bank Mandiri), semua Surat-Surat yang tertanggal 2 Maret 2023 tersebut diatas adalah mengenai **Perihal yang sama** tetapi dengan **Nomor Surat yang berbeda-beda** dan dikirim **pada tanggal yang sama** sehingga seolah-olah Tergugat-1 telah mengingatkan Para Pemanding berulang-ulang dan menjadi seolah-olah lagi kesalahan ditimpakan kepada Para Pemanding sepenuhnya.

Bahwa Nomor Transaksi P2303070008819, Nomor Transaksi P2303070008744, Nomor Transaksi P2303070008557 tidak terbukti terkait dengan Surat No. MNR. RCR /REG .BJM. 06440 / 2023 ,No.MNR.RCR/REG.BJM.06441/2023,No.MNR.RCR/REG.BJM.06442/2023,No .MNR.RCR/REG.BJM.06443/2023 tanggal 2 Maret 2023 karena Surat yang diterima oleh Para Pemanding hanya Surat Nomor No.MNR.RCR/REG.BJM.06442/2023.

10. **Para Pemanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 90 paragraf ke 2, paragraf ke 1 dan Paragraf ke 3.**

Yang Mulia Hakim pemeriksa Perkara Banding, bahwasanya Hakim Tingkat Pertama telah **salah** menggunakan Dasar Hukum dalam Pertimbangannya.

Halaman 16 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 (selanjutnya disingkat PMK 213/2020) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 270) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang melalui Internet (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 818) telah **dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi**, seperti yang tercantum pada Pasal 112 PMK 213/2020.

Bahwa dengan telah memberikan Pertimbangan menggunakan Dasar Hukum yang **tidak berlaku** maka akan menimbulkan konsekuensi hukum terhadap Putusan yang telah diberikan yaitu **Putusan Dapat Dibatalkan**.

Bahwa memang benar telah terjadi **penurunan** Harga Limit Lelang yang cukup mencolok dari awal **Harga Limit Lelang** ditetapkan yaitu dari sebesar Rp.7.395.700.000,- pada 17 September 2018 (**Bukti Surat P-1 & P-2.2**) menjadi hanya sebesar **Rp.4.388.225.000,-**. Pada 11 April 2023 (**Bukti Surat P-1 & P-2.14**).

Bahwa Tergugat-1 (Bank Mandiri) telah menyampaikan melalui Surat Nomor: MNR.RCR/REG.BJM.12805/2023 tanggal 2 Mei 2023 bahwasanya 5 (lima) unit Ruko a.n Naharuddin telah laku terjual melalui Lelang di KPKNL Balikpapan pada tanggal 11 April 2023, dengan Hasil lelang sebesar Rp..4.388.225.000,- (Bukti Surat P-1 & P2.14).

Bahwa pada Surat Nomor: MNR.RCR/REG.BJM.12805/2023 tanggal 2 Mei 2023, disampaikan Hasil lelang adalah sebesar Rp..4.388.225.000,- tanpa ada **penjelasan secara rinci** Hasil Lelang tersebut sehingga yang terlihat **hanya** nominal Hasil Lelang.

Bahwa berdasarkan pemberitahuan melalui <https://lelang.bankmandiri.co.id> Harga Limit lelang adalah sebesar Rp.4.590.000.000,- sehingga terdapat perbedaan nominal Limit Lelang dari data yang ada (**Bukti Surat P-1 & P-2.10**).

Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Properti oleh KJPP Samsul Hadi-Wahyono Adi- Hendra Gunawan & Rekan (SAH & REKAN) pada tanggal **2 Agustus 2012** (**Bukti Surat P-1 & P-2.16**), yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uraian	Nilai Pasar	Nilai Likuidasi	
Jalan Mulawarman No.24, RT.7, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan,			
1 Unit Ruko (SHGB No.132)	Rp.1.250.000.000,-	Rp.1.000.000.000,-	80%
1 Unit Ruko (SHGB No.133)	Rp.1.280.000.000,-	Rp.1.020.000.000,-	80%
Jumlah Keseluruhan	Rp.2.530.000.000,-	Rp.2.020.000.000,-	

Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Properti oleh KJPP Chalimatus & Rekan pada tanggal **10 Oktober 2013 (Bukti Surat P-1 & P-2.17)**, yaitu:

Uraian	Nilai Pasar	Nilai Likuidasi	
Jalan Mulawarman No.24, RT.7, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur.			
1 Unit Ruko(SHGB No.129)	Rp.1.600.000.000,-	Rp.1.200.000.000,-	75%
1 Unit Ruko (SHGB No.130)	Rp.1.600.000.000,-	Rp.1.200.000.000,-	75%
1 Unit Ruko (SHGB No.131)	Rp.1.600.000.000,-	Rp.1.200.000.000,-	75%
1 Unit Ruko (SHGB No.132)	Rp.1.600.000.000,-	Rp.1.200.000.000,-	75%
1 Unit Ruko (SHGB No.133)	Rp.1.600.000.000,-	Rp.1.200.000.000,-	75%
Jumlah Keseluruhan	Rp.8.000.000.000,-	Rp.6.000.000.000,-	

Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Properti oleh KJPP Latief, Hanif & Rekan pada tanggal 26 April 2022, untuk 5 unit Ruko (Bukti Surat TT-1-1), yaitu:

Uraian	Nilai Pasar	Nilai Likuidasi	
Jalan Mulawarman No.24, RT.7, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur.	Rp.7.650.000.000,-	Rp.4.590.000.000,-	60%
Jumlah Keseluruhan	Rp.7.650.000.000,-	Rp.4.590.000.000,-	



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Properti oleh KJPP Latief, Hanif & Rekan pada tanggal **26 April 2022** tersebut diatas, terdapat **Penurunan** Nilai Pasar Ruko dan **Penurunan** Nilai Likuidasi dari Tahun 2012 dan Tahun 2013.

Bahwa Laporan Penilaian Properti oleh KJPP Latief, Hanif & Rekan pada tanggal **26 April 2022** tersebut digunakan sebagai dasar oleh Tergugat-1 dan Turut Tergugat-1 melaksanakan Lelang Jaminan 5 unit Ruko milik Penggugat pada tanggal **11 April 2023**.

Bahwa pada Tahun 2012 dan Tahun 2013 menggunakan Nilai Likuidasi sebesar **75%- 80%** tetapi pada Tahun 2022 hanya menggunakan Nilai Likuidasi sebesar **60%**.

Bahwa kemudian Para Pembanding memperoleh Laporan Penilaian Property oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Latief, Hanif & Rekan. Nilai Pasar Bangunan Ruko tertanggal 25 Mei 2023, yaitu:

Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Properti oleh KJPP Latief, Hanif & Rekan pada tanggal 25 Mei 2023, untuk 2 unit Ruko (Bukti Surat P-1 & P-2.19), yaitu:

Uraian	Nilai Pasar	Nilai Likuidasi	
Jalan Mulawarman, RT.7, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur.	Rp.3.320.000.000,-	Rp.2.324.000.000,-	70%
(SHGB No. 129 dan SHGB			
Jumlah Keseluruhan	Rp.3.320.000.000,-	Rp.2.324.000.000,-	

Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Properti oleh KJPP Latief, Hanif & Rekan pada tanggal 25 Mei 2023 tersebut maka Nilai Pasar menjadi Rp.1.660.000.000,- per unit dan Nilai Likuidasi menjadi Rp.1.162.000.000,- per unit.

Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Properti oleh KJPP Latief, Hanif & Rekan pada tanggal 25 Mei 2023, untuk 2 unit Ruko (Bukti Surat P-1 & P-2.20), yaitu:

Uraian	Nilai Pasar	Nilai Likuidasi



Jalan Mulawarman, RT.7, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur. (SHGB No. 131 dan SHGB No. 132)	Rp. 3.280.000.000,-	Rp.2.296.000.000,-	70%
Jumlah Keseluruhan	Rp. 3.280.000.000,-	Rp.2.296.000.000,-	

Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Properti oleh KJPP Latief, Hanif & Rekan pada tanggal **25 Mei 2023** tersebut maka **Nilai Pasar menjadi Rp.1.640.000.000,-** per unit dan **Nilai Likuidasi menjadi Rp.1.148.000.000,-** per unit.

Maka apabila dilakukan Penilaian Properti untuk ke 5 (lima) unit Ruko tersebut menggunakan Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi dengan Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi terendah berdasarkan Penilaian Properti oleh KJPP Latief, Hanif & Rekan adalah menjadi **Rp.8.200.000.000,-** (Nilai Pasar untuk 5 unit Ruko) dan **Rp.5.740.000.000,-** (Nilai Likuidasi untuk 5 unit Ruko).

Bahwa terdapat perbedaan Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi yang cukup besar yang dilakukan oleh KJPP Latief, Hanif & Rekan antara Tahun 2022 dan 2023 terutama Nilai Likuidasi yang dijadikan dasar oleh Tergugat-1 (Bank Mandiri).

Bahwa berdasarkan 2 (dua) Laporan Penilaian Properti oleh KJPP Latief, Hanif & Rekan pada tanggal **25 Mei 2023** tersebut diatas, terdapat **Kenaikan** Nilai Pasar Ruko dan **Kenaikan** Nilai Likuidasi dari Laporan Penilaian Properti **26 April 2022**.

Bahwa berdasarkan semua Laporan Penilaian KJPP tersebut diatas, 5 unit Ruko milik Penggugat hanya mengalami **penurunan** Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi pada tahun 2022 **bertepatan** akan dilakukan lelang oleh Tergugat-1 dan Turut Tergugat-1.

Bahwa dikarenakan akan dilakukan Lelang Jaminan Ruko milik Penggugat maka Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi mengalami **Penurunan** tetapi pada tahun yang sama yaitu Tahun 2023, Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi mengalami **Kenaikan** dari Tahun 2022.



Bahwa Nilai Likuidasi mengalami kenaikan yang pada awalnya di **Tahun 2022 sebesar 60%** kemudian pada **Tahun 2023 menjadi sebesar 70%**, yang hal ini **bertolak belakang** dengan Nilai Likuidasi pada Laporan Penilaian Tahun 2012 dan 2013 dan KJPP Latief, Hanif & Rekan **tidak konsisten** menggunakan Nilai Likuidasi dalam Laporan Penilaiannya.

Bahwa Laporan Penilaian Properti di Tahun 2022 dan di Tahun 2023 dilakukan oleh **KJPP yang sama** yaitu KJPP Latief, Hanif & Rekan. KJPP tersebut bekerja sesuai dengan Surat Perintah Kerja (SPK) dari Tergugat-1 (Bank Mandiri) dengan Nomor: MNR. RCR/ REG .BJM.10710/2022 tanggal 13 April 2022 dan Surat No.JRB.R10/SME.PPE/097/2023 tanggal 5 Mei 2023 (Penilaian untuk SHGB No.129, SHGB No.130, SHGB No.131 dan SHGB No.132).

Bahwa Hakim Tingkat Pertama dalam memberikan Petimbangan hanya melihat dari proses pada saat Pelaksanaan Lelang tetapi **tidak melihat** sebelum Pelaksanaan Lelang.

Bahwa Surat dari Para Pembanding **tidak pernah** ditanggapi oleh Tergugat-1 dan terutama **Surat dari para Penggugat kepada Tergugat-1 tertanggal 13 Maret 2023 Perihal: Informasi Nilai Penebusan Sertipikat (Bukti Surat P-1 & P-2.11).**

Bahwa pelaksanaan Lelang Jaminan milik Penggugat dilaksanakan pada tanggal 11 April 2023 sehingga masih terdapat waktu **± 1 bulan** sejak Surat tersebut diterima oleh Tergugat-1 tetapi Tergugat-1 **tidak memberikan Tanggapan/Jawaban (Bukti Surat P-1 & P-2.10).**

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada Pasal 20 ayat (5) beserta Penjelasan, yaitu:

(5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat **dihindarkan dengan pelunasan** utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Penjelasan:

(5) Untuk menghindarkan pelelangan obyek Hak Tanggungan, **pelunasan utang dapat dilakukan** sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dengan **tidak ditanggapinya Surat dari Para Pembanding oleh Tergugat-1 tertanggal 13 Maret 2023 Perihal: Informasi Nilai Penebusan Sertipikat** maka Tergugat-1



terbukti tidak mempunyai Itikad Baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dan **Tergugat-1 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum**.

11. **Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 91 paragraf ke 1, paragraf ke 2 dan Paragraf ke 3.**

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada Pasal 20 ayat (5) beserta Penjelasan, yaitu:

(6) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat **dihindarkan dengan pelunasan** utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Penjelasan:

(6) Untuk menghindari pelelangan obyek Hak Tanggungan, **pelunasan utang dapat dilakukan** sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dengan tidak ditanggapinya Surat dari Para Pembanding oleh Tergugat-1 tertanggal 13 Maret 2023 Perihal: Informasi Nilai Penebusan Sertipikat maka Tergugat-1 **terbukti** tidak mempunyai Itikad Baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dan **Tergugat-1 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum**.

Bahwa Hakim Tingkat Pertama memberikan Pertimbangan Nilai Limit terbentuk dengan adanya Penilaian dari KJPP Latief, Hanif dan Rekan Nomor 00865/0001 - 01/PI/07/0232/1/IV/2022 tanggal 26 April 2022 (vide Bukti TT.I-1) tetapi Hakim Tingkat Pertama tidak melihat secara utuh Bukti Surat dari Para Penggugat, yaitu:

1. Bukti Surat P-1 & P-2.2.
2. Bukti Surat P-1 & P-2.16.
3. Bukti Surat P-1 & P-2.17.
4. Bukti Surat P-1 & P-2.19.
5. Bukti Surat P-1 & P-2.20.

Bahwa dengan adanya Bukti Surat dari Para Pembanding tersebut maka dapat memudahkan Hakim Tingkat Pertama dalam memberikan Pertimbangan dan memutus Perkara a quo.

12. **Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 92 paragraf ke 1 dan Paragraf ke 2.**

Bahwa Hakim Tingkat Pertama mengakui bahwasanya Tergugat-1 (Bank Mandiri) tidak pernah membuktikan Laporan Penilaian KJPP Latief, Hanif dan Rekan Nomor 00865/0001 -01 /PI/07/0232/1/IV/2022 tanggal 26 April 2022.



Bahwa berdasarkan Pertimbangan Hakim Tingkat Pertama pada halaman 84 paragraf ke 2, yaitu:

..... akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan **kewajiban Tergugat** untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil bantahannya, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi proporsional bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang **adil dan tidak berat sebelah**.

Bahwa dengan **tidak dapatnya** Tergugat-1 memberikan bukti untuk memperkuat bantahan-bantahannya maka sudah sepantasnyalah Hakim Tingkat Pertama memberikan Putusan bahwasanya **Tergugat-1 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum**.

13. **Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 93 paragraf ke 1 dan Paragraf ke 2.**

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada Pasal 20 ayat (5) beserta Penjelasan, yaitu:

(7) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat **dihindarkan dengan pelunasan** utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Penjelasan:

(7) Untuk menghindari pelelangan obyek Hak Tanggungan, **pelunasan utang dapat dilakukan** sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dengan tidak ditanggapinya Surat dari Para Pembanding oleh Tergugat-1 tertanggal 13 Maret 2023 Perihal: Informasi Nilai Penebusan Sertipikat maka Tergugat-1 **terbukti** tidak mempunyai Itikad Baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dan **Tergugat-1 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum**.

14. **Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 94 paragraf ke 1 dan Paragraf ke 2.**

Bahwa Para Pembanding keberatan dengan pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat-1 atas permintaan dari Tergugat-1 karena **tidak ditanggapinya Permintaan Dokumen, Nilai Penebusan Sertipikat Pelunasan** dan tidak adanya pemberitahuan secara utuh/lengkap dari Tergugat-1 kepada Para Pembanding.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dasar dari Turut Tergugat-1 melaksanakan Lelang adalah berdasarkan Groose Risalah Lelang Nomor 182/60/2023, yaitu: (vide Bukti Surat T.2-6)

Pada Lembar Kedua:

—.....dst.

---.....dst.

--- dan sesuai dengan Perjanjian Kredit Modal Kerja berikut Addendum Nomor CRO.BLP/0056/KMK/2013 Akta Nomor 181 tanggal 28 Maret 2013, CRO.BLP/0190/KMK/2011 tanggal 27 Juli 2011, Addendum I tanggal 2 Maret 2012, Addendum II tanggal 10 September 2012, Addendum III tanggal 28 Maret 2013, Addendum IV tanggal 10 Juni 2013, Addendum V tanggal 28 Januari 2014, Addendum VI tanggal 18 Februari 2015 dst.

Pada Lembar Ketiga:

.....Pihak kreditor telah memberikan surat peringatan kepada debitor untuk menyelesaikan kewajibannya, namun debitor tetap tidak menyelesaikan kewajibannya maka dilanjutkan dengan lelang terhadap barang tersebut diatasPelelangan ini telah diberitahukan kepada debitor oleh penjual dengan Surat Nomor:MNR.RCR/REG.BJM.06440/2023 tanggal 2 Maret 2023, MNR.RCR/REG. BJM.06441 /2023 tanggal 2 Maret 2023, MNR.RCR/REG. BJM.06442/2023 tanggal 2 Maret 2023.

Bahwa terlihat jelas bahwasanya Tergugat-1 **tidak dapat** membuktikan dokumen- dokumen berdasarkan Groose Risalah Lelang Nomor 182/60/2023 telah diterima oleh Para Pembanding.

Bahwa dikarenakan Para Pembanding **belum pernah** mendapatkan dokumen-dokumen tersebut maka Para Pembanding tidak mengetahui hak dan kewajibannya sehingga Para Pembanding **tidak dapat** dikatakan telah melakukan Wanprestasi.

15. **Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 93 paragraf ke 3 dan halaman 95 Paragraf ke 2.**

Bahwa Tergugat-2 (Andika Pramana) **tidak hati-hati dan tidak teliti** dalam proses jual beli objek aquo padahal jelas dan terang bahwa pihak penjual merupakan orang yang tidak berhak/memiliki hak atas tanah dan bangunan yang menjadi Objek Jual Beli.

Bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 telah menegaskan **Syarat Kumulatif** untuk menentukan Pembeli yang beritikad baik, yaitu:

Halaman 24 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melakukan jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli, dan

Berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwasanya tanah objek jual beli adalah milik penjual dan melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek yang diperjanjikan.

Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 memberikan perincian dalam syarat melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, yaitu:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan.
- Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan Riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat.

16. **Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 95 paragraf ke 2, paragraf ke 4 dan Paragraf ke 5.**

Yang Mulia Hakim pemeriksa Perkara Banding, bahwasanya Hakim Tingkat Pertama telah **salah** menggunakan Dasar Hukum dalam Pertimbangannya.

Bahwa dengan berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 (selanjutnya disingkat PMK 213/2020) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 270) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang melalui Internet (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 818) telah **dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi**, seperti yang tercantum pada Pasal 112 PMK 213/2020.

Bahwa dengan telah memberikan Pertimbangan menggunakan Dasar Hukum yang tidak berlaku maka akan menimbulkan konsekuensi hukum terhadap Putusan yang telah diberikan yaitu **Putusan Dapat Dibatalkan**.



17. **Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 96 paragraf ke 2, paragraf ke 4 dan Paragraf ke 5.**

Bahwa tuntutan untuk membayar kerugian secara Materiiil dan Immateriiil serta Uang Paksa (Dwangsom) dan juga agar Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu adalah **sesuai** dengan fakta hukum di persidangan perkara a quo.

Bahwa nominal kerugian secara materiiil **beresuaian** dengan kesaksian yang disampaikan oleh Saksi Eko Pudjianto, bahwasanya **Harga Pasaran** Ruko milik Pemanding adalah sebesar ± Rp.2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah disampaikan diatas telah beresuaian dengan keterangan Saksi-Saksi yaitu Eko Pudjianto dan Marina Leny Safitri maka sudah layak dan sepatasnya Kami mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan Putusan menerima dan mengabulkan Gugatan dari Para Pembanding untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan menolak Kontra Memori Banding dari Para Tergugat dan Para turut Tergugat.

DALAM REKONVENS:

Bahwa Para Pembanding (awalnya Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi) dalam Gugatan Rekonvensi mohon disebut sebagai Para Pembanding Rekonvensi.

Bahwa Para Pembanding Rekonvensi mohon atas segala yang telah didalilkan diatas dalam Konvensi tercatat ulang dalam Memori Banding Rekonvensi ini dan merupakan bagian dari Para Pembanding Rekonvensi.

18. **Para Pembanding Rekonvensi tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 104 paragraf ke 2 dan Paragraf ke 4.**

Yang Mulia Hakim pemeriksa Perkara Banding, bahwasanya Hakim Tingkat Pertama telah **salah** menggunakan Dasar Hukum dalam Pertimbangannya.

Bahwa dengan berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 (selanjutnya disingkat PMK 213/2020) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 270) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang melalui Internet (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 818) telah **dicabut dan**



diyatakan tidak berlaku lagi, seperti yang tercantum pada Pasal 112 PMK 213/2020.

Bahwa dengan telah memberikan Pertimbangan menggunakan Dasar Hukum yang tidak berlaku maka akan menimbulkan konsekuensi hukum terhadap Putusan yang telah diberikan yaitu **Putusan Dapat Dibatalkan**.

19. **Para Pembanding Rekonvensi tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 104 paragraf ke 3.**

Bahwa Penggugat-2 Rekonvensi (awalnya Tergugat-2 Konvensi) tidak dapat membuktikan bahwasanya Para Pembanding Rekonvensi telah menghalangi ataupun melakukan pemblokiran dan pemagaran atas tanah obyek sengketa menggunakan Pagar Seng.

Bahwa berdasarkan Agenda Bukti Surat dan Agenda Saksi dari Penggugat-2 Rekonvensi yang ada selama berjalannya Gugatan a quo tidak pernah sekalipun membuktikan Para Pembanding Rekonvensi telah menghalangi ataupun melakukan pemblokiran dan pemagaran atas tanah obyek sengketa menggunakan Pagar Seng.

Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, mohon dapat memutuskan Para Pembanding tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

20. **Para Pembanding Rekonvensi tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 104 paragraf ke 5, halaman 105 paragraf ke 2 dan halaman 106 paragraf ke 3.**

Bahwa Penggugat-2 Rekonvensi (awalnya Tergugat-2 Konvensi) membeli Jaminan milik Para Pembanding Rekonvensi (awalnya Para Penggugat Konvensi) tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan yaitu dengan cara meneliti terlebih dahulu mengenai status tanah objek Jual Beli, hal ini berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang **Syarat Kumulatif (semua harus dipenuhi)** untuk menentukan **Pembeli yang beritikad baik**.

Bahwa berdasarkan Artikel DJKN tanggal 14 April 2014 dengan judul Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL, yaitu:

..... dalam salah satu putusan Hakim, Pertimbangan Hakim dengan menyatakan perbuatan Tergugat KPKNL yang telah melaksanakan lelang adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum yaitu terkait Harga yang terbentuk dari Lelang terlalu rendah/dibawah harga pasaran. Implikasinya dari putusan tersebut adalah, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Barang kembali kepada sisi semula/dalam kepemilikan si Penggugat/Debitur, maka otomatis Hak Pembeli Lelang atas objek lelang akan **berakhir**.
2. Bank Kreditur tidak berhak atas pemenuhan Perjanjian Kredit atau Kewajiban- Kewajiban tereksekusi lelang atas barang objek lelang, barang kembali ke dalam **Status Barang Jaminan**. Terjadi penundaan untuk memperoleh pemenuhan Perjanjian Kredit dari pihak Debitur.
3. Terhadap Pembeli Lelang, implikasinya berupa Hak Pembeli Lelang **tidak dilindungi** oleh Hukum yaitu berupa hak-hak yang melekat atas hak atas objek lelang yang dibelinya tidak dapat dinikmati.

.....dst.

Bahwa dengan terbantahkannya seluruh dalil-dalil Penggugat-2 Rekonpensi/Tergugat- 2 Konpensi maka berdasar hukum untuk ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima dan menyatakan bahwa Penggugat-2 Rekonpensi /Tergugat-2 Konpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Pembanding (awalnya Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi).

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan tersebut diatas, maka Para Pembanding Rekonpensi memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

MENGADILI SENDIRI

Dalam Konpensi

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat.

Dalam Provisi:

Menerima dan mengabulkan permohonan Provisi Para Penggugat secara keseluruhan.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Tergugat-1 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu melakukan Eksekusi Hak Tanggungan di bawah Harga Limit dan tidak memberikan data-data perbankan yang telah diminta oleh Para Penggugat tersebut dengan cara menyembunyikan dan menutup-nutupi informasi yang diminta oleh Para Penggugat.

Halaman 28 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



4. Menyatakan Tergugat-2 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak mengindahkan prinsip kehati-hatian dan ketelitian yaitu tidak menelusuri lebih jauh mengenai asal-usul objek jual beli tersebut sehingga Tergugat-2 yang tidak berhati-hati dan tidak teliti maka Tergugat-2 tidak dapat dilindungi sebagai Pembeli yang beritikad baik.
5. Menetapkan SHGB Nomor 129, SHGB Nomor 130, SHGB Nomor 131, SHGB Nomor 132 dan SHGB Nomor 133 yang telah dibaliknama ke atas nama Tergugat-2 yaitu Andika Permana dibatalkan.
6. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk membalik nama SHGB Nomor 129, SHGB Nomor 130, SHGB Nomor 131, SHGB Nomor 132 dan SHGB Nomor 133 kembali ke atas nama Penggugat-2 yaitu Naharuddin.
7. Menghukum Tergugat-1 dan Tergugat-2 untuk membayar Ganti Rugi kepada Para Penggugat secara Tunai baik kerugian Materiil maupun Immateriil dengan rincian sebagai berikut:
 - **Kerugian Materiil** yaitu keuntungan ekonomis atas tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut:
Rp.2.000.000.000,- X 5 Unit Ruko = Rp.10.000.000.000,-
 - **Kerugian Immateriil** yang semuanya itu menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai dalam jumlah yang wajar dan setara wajar, dengan perhitungan yaitu sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah).Total keseluruhan berjumlah **Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar Rupiah).**
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.0000,- (satu juta Rupiah) per hari apabila Tergugat lalai melaksanakan Isi Putusan perkara ini terhitung sejak Putusan berkekuatan Hukum Tetap.
9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya.
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dan mungkin timbul dalam perkara ini. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Dalam Rekonpensi

Halaman 29 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak semua Gugatan Penggugat-2 Rekonpensi/Tergugat-2 Konpensi untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima.

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang adil berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I mengajukan Kontra Memori Banding pada pokoknya sebagai berikut:

Sehubungan dengan adanya Memori Banding Para Pembanding tertanggal 3 Januari 2024, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan No. 152/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, dimana pada pokoknya aiasan yang dijadikan dasar keberatan Para Pembanding adalah bahwa Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan No. 152/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 20 Desember 2023 tersebut terdapat kekeliruan dan kekhilafan dalam Penerapan/Pertimbangan Hukumnya.

Bahwa Terbanding-1 menolak dengan tegas semua aiasan keberatan Para Pembanding dalam Memori Banding *a quo* karena **Penerapan dan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan dalam Putusan No. 152/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 20 Desember 2023 adalah Sudah Tepat dan Benar.**

Adapun tanggapan Terbanding-1 atas aiasan pokok keberatan Para Pembanding pada Memori Banding a quo kiranya patut ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Bahwa oleh karena semua dalil-dalil Para Pembanding dalam Memori Banding hanya bersifat mengulang dalil-dalil yang tertuang dalam Surat Gugatan dan terhadap hal tersebut ditanggapi dan dipatahkan oleh Terbanding-1 di dalam Jawaban, Duplik, Alat Bukti dan Kesimpulan sehingga **sangatlah patut untuk ditolak atau dikesampingkan.**

Bahwa **Terbanding-1 tetap berpegang teguh pada dalil-dalil Terbanding-1 sebelumnya dan menolak seluruh dalil-dalil Para Pembanding** karena fakta hukumnya Para Pembanding telah menikmati fasilitas kredit dan tidak melaksanakan kewajiban kreditnya yang mengakibatkan koiektabilitas Para Pembanding turun, sehingga Terbanding-1 melakukan upaya persuasif dalam penyelesaian kredit yang dalam hal ini Terbanding-1 mengirimkan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, Surat Peringatan III dan Terakhir Surat Pernyataan **Wanprestasi (Default)** kepada Para Pembanding seperti yang sudah Terbanding-1 tuangkan dalam Jawaban, Duplik, Aiat Bukti, dan

Halaman 30 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



Kesimpulan, Akan tetapi, Para Pembanding masih saja tetap tidak ada itikad baik dan tidak mengindahkan upaya persuasif Terbanding-1 sebagai Kreditur baik dan Pemegang Hak Tanggungan sehingga Terbanding-1 berhak dan terpaksa **menentukan langkah penyelesaian kredit melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan**, berdasarkan UU Hak Tanggungan sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**"PMK Pelaksanaan Lelang"**).

b. Bahwa dalil Para Pembanding yang menyatakan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama terdapat kekeliruan dan kekhilafan, jelas merupakan **suatu hal yang tidak berdasar dan Mengada-ada**. Bahwa dalil-dalil Para Pembanding telah Terbanding-1 patahkan di dalam Jawaban, Duplik, Alat Bukti dan Kesimpulan. Karena pada faktanya Terbanding-1 dalam melaksanakan lelang Hak Tanggungan merujuk pada **Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan tersebut pun telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan tersebut sehingga lelang tersebut pun telah sah**. Selain itu dalam pelaksanaan lelang pun jelas agunan sudah diletakkan Hak Tanggungan yang merupakan **Hak Privilege** dari Terbanding-1 untuk dapat melakukan proses lelang untuk memenuhi kewajiban Para Pembanding yang telah tidak tertib dalam penyelesaian fasilitas kreditnya. Sehingga dalil-dalil Para Pembanding haruslah **ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima**.

c. Bahwa seluruh Alat Bukti Surat Para Pembanding berupa P-1 & P-2. 1 s/d P-1 & P-2. 15 tanggal 11 Oktober 2023 dan P-1 & P-2. 16 s/d P-1 & P-2. 20 tanggal 15 November 2023, **tidak dapat diadikan sebagai bukti yang dapat mendukung dalil-dalil bahwa Terbanding-1 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum**. Sebaliknya, fakta hukumnya yang sebenarnya terjadi adalah:

- Debitur dalam hal ini Para Pembanding telah **Cidera Janji / Wanprestasi (Default)**.
- Tidak ada itikad baik dan upaya penyelesaian kredit dari Para Pembanding sejak diterbitkannya Surat Peringatan I, II, III dan Pernyataan *Default*, sebagaimana telah dijelaskan dalam Jawaban Gugatan Terbanding-1 pada tanggal 13 September 2023.
- Debitur dalam hal ini Para Pembanding tidak ingin agunannya di eksekusi dan mengajukan gugatan a quo dengan alasan yang Mengada-ada,

d. Bahwa semua dalil-dalil Para Pembanding yang menyatakan keberatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap pertimbangan-pertimbangan hukum Judex Facti dalam putusannya adalah ha! yang sangat keliru. **Terhadap hal ini sudah dipertimbangkan dengan cermat, tepat dan benar oleh Judex Facti** sebagaimana yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan No. 152/Pdt,G/2023/PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, maka putusan a quo haruslah **dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur sedangkan dalil-dalil Para Pembanding sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan.**

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Terbanding-1 mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur melalui Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi yang mengadili dan memeriksa perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dari Para Pembanding;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dalam Putusan No. 152/Pdt,G/2023/PN Bpp tanggal 20 Desember 2023;
3. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II mengajukan Kontra Memori Banding pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Terbanding-II/ Tergugat-II akan memberikan tanggapan serta bantahan (kontra memori banding) terhadap dalil-dalil keberatan dari Para Pembanding /Para Pengugat sebagaimana terurai didalam memori bandingnya tertanggal 03 Januari 2024 yang telah diunggah dalam sistem Ecourt Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 03 Januari dan tanggal diverifikasi 16 Januari 2024 sebagai berikut :

Bahwa selanjutnya Adapun isi dari kontra memori banding ini adalah sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terbanding II/ Tergugat II sangat keberatan dan menolak seluruh dalil-dalil Para Pembanding/ Para Pengugat dalam memori bandingnya pada tertanggal 03 Januari 2024 oleh Para Pembanding / Para Pengugat
2. Bahwa keberatan Para Pembanding / Para Pengugat pada butir 1 haruslah ditolak karena **MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TELAH TEPAT DAN BENAR** yang telah memberikan pertimbangan hukum didalam Putusan Perkara Nomor : 152/Pdt.G/2023/PN Bpp, apalagi alasan Para Pembanding / Para Pengugat tidak mendasar dan mengada-ngada;
3. Bahwa selanjutnya alasan keberatan Para Pembanding / Para Pengugat

Halaman 32 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR

Disclaimer

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



pada butir 1 adalah keliru karena Majelis Hakim Tingkat Pertama Perkara Nomor : 152/Pdt.G/2023/PN Bpp telah tepat dan benar memberikan pertimbangan hukum terhadap Fakta-fakta persidangan para pihak.

4. Bahwa menurut Terbanding II / Tergugat II bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan hukum yang benar, sebaliknya Para Pembanding / Para Penggugat lah yang sesat dalam menafsirkan rasa keadilan karena menurut keinginan Para Pembanding / Para Penggugat bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Majelis Hakim Tingkat Pertama haruslah mengabdikan gugatan Para Pembanding / Para Penggugat barulah disebut sebagai yang telah membantu pencari keadilan dan telah mengatasi segala hambatan dan rintangan. Para Pembanding / Para Penggugat tidak mengintropeksi diri bahwa gugatannya tidak mendasar secara hukum dan tidak dapat diterima karena Para Pembanding / Para Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Para Terbanding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, **oleh karenanya pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya tersebut patut untuk dikuatkan;**
5. Bahwa pada dasarnya pertimbangan hukum Judex Facti pengadilan tingkat pertama **TELAH TEPAT DAN BENAR** sebagaimana dalam pertimbangan pada halama 96 paragraf 1 yang pada intinya menerangkan bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa adalah milik Terbanding II/ Tergugat II sebagaimana berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : **182/60/2023 tertanggal 11 April 2023** atas nama Andika Pramana dan dasar bukti kepemilikan adalah berupa sertipikat hak guna bangunan atas tanah dan bangunan sebagai berikut:
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. Nomor 129 seluas 158 m2 kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, kota Balikpapan atas - nama Andika Pramana;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 130 seluas 157 m2, kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, kota Balikpapan atas nama Andika Pramana;
 - Sertifikat hak Guna Bangunan No. 131 seluas 158 m2, kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, kota Balikpapan atas nama Andika Pramana;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 132 seluas 157 m2, kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, kota Balikpapan atas nama Andika Pramana;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 133 seluas 157 m2 kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, kota Balikpapan atas nama Andika Pramana;

Halaman 33 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



A. Bantahan Terhadap Keberatan Point II

1. Bahwa keberatan Para Pembanding / Para Penggugat butir 2 hal 5 haruslah **ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima**, oleh karena pertimbangan hukum Judex Facti Majelis Hakim Tingkat Pertama **TELAH TEPAT DAN BENAR** dalam memberikan pertimbangan hukum didalam putusannya mengenai pembeli yang beritikad baik dalam melakukan pembelian tanah dan bangunan berdasarkan : SKT/SKPT Nomor 4539/2022, 45525/2022, 45534/2022, 45536/2022 dan 45537/2022 tanggal 23 November 2022 terdapat catatan dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan melalui pelelangan yang dilaksanakan oleh Terbanding I/ Tergugat I dan Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : **182/60/2023 tertanggal 11 April 2023** dengan pemenang lelang atas nama Terbanding II/ Tergugat II, Bahwa hal tersebut sesuai dengan SEMA Nomor 5 Tahun 2014, dan Terbanding II/ Tergugat II sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum. Mengingat kriteria pembeli yang beritikadbaik dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata SEMA Nomor 5 Tahun 2014 adalah:
 - a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum;
 - 2) Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Homor 27 tahun 1997);
 - 3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui kepala desa setempat);

Bahwa Terbanding II/ Tergugat-II sebagai pembeli lelang yang beritikad baik juga telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai denggn *Vendu Reglement Siaatsblad* 1908 pasal 1 ayat 1 sebagai berikut:

- a. cara penjualan yang dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditetapkan ;
- b. Dilakukan di depan umum;
- c. Dilaksanakan dengan penawaran harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran secara lisan dan tertulis yang bersifat kompetitif;
- d. Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi dinyatakan sebagai pemenang

oleh karenanya pertimbangan hukum dari Hakim Tingkat Pertama



didalam putusannya patut untuk dikuatkan;

B. Bantahan Terhadap Keberatan Point 15

1. Bahwa Terbanding II/ Tergugat II tidak menanggapi keberatan Para Pembanding / Para Penggugat pada butir 15 pada hal 21 dikarenakan hanya pengulangan yang di sampaikan para Pembanding/ Para Penggugat pada butir 2 hal. 5 oleh sebab itu haruslah **DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DATA DITERIMA.**
2. Bahwa terkait pernyataan Para Pembanding / Para Penggugat mengenai pertimbangan hukum yang kurang tepat dan Majelis Hakim Tingkat Pertama condong ke Para Terbanding hanyalah spekulasi dan tidak berdasarkan fakta hukum, karena menurut Terbanding II / Tergugat II pertimbangan hukum yang telah di putus oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama **SUDAH TEPAT DAN BENAR** dalam memberikan pertimbangan hukum terhadap Perkara Nomor : 152/Pdt.G/2023/PN Bpp;
3. Bahwa mengingat secara formal dan formil sampai saat ini, pemilik tanah dan bangunan yang didalilkan dalam gugatan Para Pembanding/ Para Penggugat yaitu obyek sengketa dalam perkara ini yaitu:
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. Nomor 129 seluas 158 m2 kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, kota Balikpapan atas - nama Andika Pramana;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 130 seluas 157 m2, kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, kota Balikpapan atas nama Andika Pramana;
 - Sertifikat hak Guna Bangunan No. 131 seluas 158 m2, kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, kota Balikpapan atas nama Andika Pramana;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 132 seluas 157 m2, kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, kota Balikpapan atas nama Andika Pramana;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 133 seluas 157 m2 kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, kota Balikpapan atas nama Andika Pramana; yang telah terbalik nama kepada Terbanding II/ Tergugat II, dan merupakan asset Terbanding II / Tergugat II, sebagaimana tercatat dalam daftar register Sertifikat Hak Guna Bangunan No. Nomor 129 seluas 158 m2, No. 130 seluas 157 m2, No. 131 seluas 158 m2, No. 132 seluas 157 m2, No. 133 seluas 157 m2 adalah Milik Terbanding II / Tergugat II, yang dibeli melalui Risalah Lelang Nomor : **182/60/2023 tertanggal 11 April 2023** dan Terbanding I, selaku penjual adalah **PT. BANK MANDIRI** (Persero) Tbk, regional IX Kalimantan sehingga berdasarkan UU Hak tanggungan Obyek tersebut sah beralih kepemilikan kepada Terbanding II / Tergugat II

Halaman 35 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



selaku pembeli yang beretikad baik, maka oleh karenanya Terbanding II / Tergugat II adalah telah **patut dikatakan sebagai pembeli yang Beretikad baik** karena seluruh proses yang di tempuh oleh Terbanding II / Tergugat II sudah tepat dan benar, hal ini pula telah diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 5 Tahun 2014 yang kemudian diperkuat dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2016, yang bersesuaian dengan Pertimbangan Hakim Tingkat Pertama/Judex factie pada halaman 95

4. Bahwa dalam hal ini Terbanding II / Tergugat II adalah pihak yang benar dan telah memenuhi seluruh tahapan-tahapan sesuai dengan peraturan yang berlaku, sudah sepatutnya pertimbangan hukum yang telah di putus oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama **TELAH TEPAT DAN BENAR** dalam memberikan pertimbangan hukum terhadap Perkara Nomor : 152/Pdt.G/2023/PN Bpp, oleh karenanya pertimbangan hukum dari **judex facti majelis Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya sudah patut untuk dikuatkan oleh yang Mulia majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara ini.**

C. Bantahan Terhadap Keberatan Point 19

1. Bahwa selanjutnya menanggapi pernyataan Para Pembanding / Para Penggugat pada butir 19 hal 23 yang pada intinya mendalilkan bahwa Terbanding II/ Tergugat II tidak dapat membuktikan adanya aktivitas pemagaran obyek sengketa dari para pembanding/ para penggugat;
2. bahwa di atas obyek tanah tersebut Para Pembanding / Para Penggugat berupaya melakukan pemagaran dengan menggunakan pagar seng, dan para Penggugat/ para pembanding juga telah menyewakan obyek sengketa tanpa sepengetahuan Terbanding II/ Tegugat II yang mengakibatkan kerugian yang di alami oleh Terbanding II/ Tergugat II, bahkan setelah Para Pembanding mengetahui obyek sengketa telah dikuasai oleh Terbanding II/ Tergugat II, Para Pembanding / Para Penggugat juga memasang gembok untuk mengunci pintu ruko, yang dimana setelah hal itu terjadi, Terbanding II/ Tergugat II membuat laporan ke Polisi (Polres Balikpapan) dan telah di proses;

D. Bantahan Terhadap Keberatan Poin 20

1. Bahwa Terbanding II/ Tergugat II menolak dengan tegas terhadap dalil Para Pembanding / Para Penggugat yang mengatakan bahwa Terbanding II/Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Terbanding II/ Tergugat II adalah pembeli tidak beretikad baik, karena dalil Para Pembanding / Para Penggugat tidak berdasar secara hukum yang jelas;

Halaman 36 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. bahwa yang perlu Para Pembanding/ Para Penggugat ketahui berdasarkan ketentuan yang berlaku sesuai **Risalah Lelang No. RL-182/60/2023** di maksud pemenang lelang merupakan pihak yang secara hukum mempunyai hak untuk dilindungi, Bahwa yurisprudensi menyatakan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang;
 - Bahwa hal mana sejalan pula dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Register: 1230 K / Sip / 1980 Tanggal 29 Maret 1982, dengan kaidah hukum : Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, dengan kaidah hukum :**
" Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah "
 - **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Register: 1230 K / Sip / 1980 Tanggal 29 Maret 1982, dengan kaidah hukum :**
"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";
 - **Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996:**
"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";
 - **Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 (SIP/1973 tanggal 23 September 1975).**
" Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi ";
 - **Putusan Mahkamah Agung R1 No. 1237 (SIP/ 1973 tanggal 15 April 1976):**
"Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum";
3. Bahwa sebagaimana pula telah ditetapkan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/Sip/1968** yang menyatakan suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta di menangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum,
4. berdasarkan penjelasan diatas dan tidak terbantahkan lagi kebenarannya, maka sudah sepatutnya Bapak Ketua Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak seluruh dalil Para Pembanding/ Para Penggugat;
5. Bahwa selain dan selebihnya yang tidak ditanggapi Terbanding II/ Tergugat II Mohon kiranya Bapak Ketua Majelis Hakim Tinggi yang

Halaman 37 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR

Disclaimer

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



memeriksa dan mengadili perkara ini menolak seluruh dalil keberatan Para Pembanding / Para Penggugat, karena setelah Terbanding II/ Tergugat II membaca dengan cermat seluruh dalil keberatan Para Pembanding / Para Penggugat ternyata tidak ada ditemukan hal yang baru didalam memori banding, sehingga menurut Terbanding II/Tergugat-II tidak perlu menanggapi;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana dikemukakan diatas, maka Terbanding-II/ Tergugat-II memohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Majelis Hakim Tinggi berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menolak dalil permohonan banding Para Pembanding / Para Penggugat untuk seluruhnya karena terbukti bahwa pertimbangan- pertimbangan hukum Judex Facti Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan No. 152/ Pdt.G/ 2023/PN Bpp, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding/ Para Penggugat untuk membayar uang paksa (*Dwang Soom*) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan dalam perkara ini;
4. Membebaskan biaya perkara ini seluruhnya kepada Para Pembanding;

Atau :

Apabila yang mulia Majelis Hakim Tinggi yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, alasan Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

Hakim Tingkat Pertama salah tafsir dalam memberikan Pertimbangan Hukum, yaitu :

1. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 82 paragraf ke 3
2. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 82 paragraf ke 4;
3. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 83 paragraf ke 1;



4. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 83 paragraf ke 2;
5. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 85 paragraf ke 2;
6. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 86 paragraf ke 5;
7. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 87 paragraf ke 1;
8. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 88 paragraf ke 2;
9. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 89 paragraf ke-1 dan paragraf ke 2;
10. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 90 paragraf ke-2 , paragraf ke 1,dan paragraf ke-3;
11. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 91 paragraf ke-1 dan paragraf ke 2 dan paragraf ke 3;
12. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 92 paragraf ke-1 dan paragraf ke 2;
13. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 93 paragraf ke-1 dan paragraf ke 2;
14. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 94 paragraf ke-1 dan paragraf ke 2;
15. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 93 paragraf ke-3 dan halaman 95 paragraf ke 2;
16. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 95 paragraf ke-2 ,paragraf ke-4 dan paragraf ke 5;
17. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 96 paragraf ke-2 ,paragraf ke-4 dan paragraf ke 5;
18. Para Pembanding tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 104 paragraf ke-2 , dan paragraf ke-4;
19. Para Pembanding Rekonvensi tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 104 paragraf ke-3;
20. Para Pembanding Rekonvensi tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 104 paragraf ke-5, halaman 105 paragraf ke-52 dan halaman 106 paragraf ke-3.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat poin 1 sampai poin 20 dikaitkan dengan

Halaman 39 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II , Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

Ad.1 Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini dikaitkan dengan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II , Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Terbanding I semula Tergugat I sudah beritikad baik (*to goede trouw*) dan telah melakukan peringatan I bukti bertanda T.I-38, peringatan II bukti bertanda T.I-39, peringatan III bukti bertanda T.I- 40 kepada Para Pembanding semula Para Penggugat untuk menyelesaikan kredit macet yang telah diterimanya, namun sampai 3 (tiga) kali peringatan, kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit yang telah disetujuinya ,yaitu bukti bertanda T.I-3, T.I-7, T.I-19,T.I-28, T.I-31, T.I-34, T.I-37 tersebut Para Pembanding semula Para Penggugat tidak juga melaksanakan kewajibannya, sehingga Terbanding I semula Tergugat I mengeluarkan Surat Nomor :RTR.RCR/SMCR BJM/8229/2017 tanggal 16 Juli 2017 (bukti Surat bertanda T.I-41) tentang Surat Pernyataan Wanprestasi (*default*) dan jaminan kredit dilelang Terbanding I semula Tergugat I melalui perantaraan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I untuk pelunasan hutang kredit macet Para Pembanding semula Para Penggugat sesuai Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dikatakan “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” dan berdasarkan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 dikatakan bahwa “lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan”;

Ad.2 Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini dikaitkan dengan Kontra Memori Banding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II , Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penjual berhak, karena pemegang hak jaminan, atas pelunasan hutangnya Para Pembanding semula Para Penggugat yang sudah dinyatakan macet dan tanah-tanah yang dilelang oleh Terbanding I semula Tergugat I dengan perantaraan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I atas nama Para Pembanding semula Para Penggugat yang dijaminan kepada Terbanding I semula Tergugat I untuk pelunasan hutangnya, dan karena Para Pembanding semula Para Penggugat telah dinyatakan ingkar janji / wanprestasi setelah terlebih dulu telah dilakukan peringatan hingga 3(tiga) kali, namun Para Pembanding semula Para Penggugat tidak juga melaksanakan sebagaimana yang telah ditandatangani dalam Perjanjian Kredit sebagaimana tersebut di atas dan hal demikian menurut Majelis hakim Pengadilan Tinggi perbuatan Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tersebut sudah sesuai dengan aturan yang berlaku bukanlah perbuatan melawan hukum;
- Bahwa menurut Majelis hakim Tinggi Terbanding II semula Tergugat II sudah berhati-hati dan teliti dalam membeli objek lelang tersebut, karena Terbanding II semula Tergugat II telah membeli dalam pelelangan umum yang dilakukan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I sebagai instansi yang sah menurut hukum dan Terbanding II telah dinyatakan oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I sebagai Pemenang lelang sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor 182/60/2023 tanggal 11 April 2023 bukti T.I-68 , sehingga Terbanding II semula Tergugat II dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang bertikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum karena hal ini sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung SEMA Nomor 5 Tahun 2014;

Ad.3. Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini dikaitkan dengan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II , Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan

Halaman 41 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa nilai limit objek lelang dalam pelelangan umum tersebut muncul setelah adanya penilaian/appraisal dari KJPP Latif, Hani & Rekan Nomor 00865/0001-01/PI/07/0232/II/IV/2022 tanggal 20 April 2022 bukti TT I-1 dan sudah sesuai dengan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan dimana per tanggal 21 April 2022 ada Nilai Pasar seharga Rp.7.650.000.000,00 (tujuh milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), dan Nilai Likuidasinya sebesar Rp. 4.590.000.000,00 (empat milyar lima ratus sembilan puluh juta rupiah), sehingga sesuai dengan peraturan lelang yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
- Bahwa penilaian/appraisal dari KJPP Latif, Hani & Rekan Nomor 00865/0001-01/PI/07/0232/II/IV/2022 dibuat **per tanggal 21 April 2022** untuk 5 (lima) bidang tanah dengan SHGB Nomor 129, 130, 131, 132, 133 , dan dari lelang yang dilakukan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I **tanggal 11 April 2023** untuk 5 (lima) bidang tanah tersebut terjual total sebesar Rp. 4.595 .000.000,00 (empat milyar lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah), artinya 5 (lima) bidang tanah atas nama Para Pemanding semula Para Penggugat tersebut terjual **di atas Nilai Likuidasi terkini**;

Ad.4. Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pemanding semula Para Penggugat tentang poin ini dikaitkan dengan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II , Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah melakukan sesuai Peraturan OJK tentang Perlindungan Masyarakat di sektor jasa keuangan Nomor POJK 031/POJK.9/2020 telah menyediakan “mekanisme perlindungan konsumen yang merasa dirugikan oleh tindakan lembaga jasa keuangan” dan hal ini telah dilakukan oleh Para Pemanding semula Para Penggugat dengan melakukan gugatan dalam perkara *aquo* maupun upaya hukum banding atas gugatan perkara *aquo*;



Ad.5. Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini dikaitkan dengan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II, Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama di halaman 85 tentang pengetikan/penyebutan bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 dan di halaman 61 sebenarnya yang dimaksud **sama** dengan bukti yang ditandai sendiri Para Pembanding semula Para Penggugat sebagaimana dalam Daftar Bukti yang dibuat oleh Para Pembanding semula Para Penggugat bertanda bukti P.1 & P.2.1 untuk 5 (lima) buah sertifikat SHGB atas nama Terbanding II semula Tergugat II NAHARUDDIN artinya bukti bertanda P-1 = P.1 & P.2.-1.1 = P.1 & P.2.1 adalah sertifikat SHGB No.129/Kel.Manggar Baru a.n Naharuddin. Luas: 158 M2, pengetikan/penyebutan bukti bertanda P -2 = P.1 & P.2.-1.2 = P.1 & P.2.1 adalah sertifikat SHGB No.130/Kel. Manggar Baru a.n Naharuddin. Luas: 157M2, pengetikan/penyebutan bukti bertanda P -3 = P.1 & P.2.-1.3 = P.1 & P.2.1 adalah sertifikat SHGB No.131/Kel.Manggar Baru a.n Naharuddin. Luas: 158M2, pengetikan/penyebutan bukti bertanda P -4 = P.1 & P.2.-1.4 = P.1 & P.2.1 adalah sertifikat SHGB No.132/Kel.Manggar Baru a.n Naharuddin. Luas: 157M2, pengetikan/penyebutan bukti bertanda P-5 = P.1 & P.2.-1.5 = P.1 & P.2.1 adalah sertifikat SHGB No.133/Kel.Manggar Baru a.n Naharuddin. Luas: 157M2;
- bahwa selanjutnya pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama di halaman 85 - 86 tentang pengetikan/penyebutan bukti P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-20 dan di halaman 62 -63 sebenarnya **sama** dengan bukti yang ditandai sendiri oleh Para Pembanding semula Para Penggugat sebagaimana dalam Daftar Bukti yang dibuat oleh Para Pembanding semula Para Penggugat bertanda bukti P.1 & P.2.2 sampai dengan P.1 & P.2.15 artinya pengetikan/penyebutan bukti bertanda P-6 = P.1 & P.2.-6 = P.1 & P.2.2 adalah Surat Nomor: MNR.RCR/SMR.BJM.5730/2018 tanggal 17 September 2018 Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengasongan Agunan, pengetikan/penyebutan bukti bertanda P -7 = P.1 & P.2.-7 = P.1 & P.2.3 adalah Rekap Tagihan dari Kantor Jasa Publik Budi, Edy, Saptono & Rekan dengan Kontrak Penilaian Nomor: 2822/JIB-BEST/Prop- PA/VII/19 tanggal 31

Halaman 43 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2019 dengan SPK No. MNR.RCR/SMCR.BJM.09563/2019 tanggal 8 Agustus 2019, pengetikan/penyebutan bukti bertanda P - 8 = P.1 & P.2.-8 = P.1 & P.2.4 adalah Surat dari Tergugat-1 Nomor: MNR.RCR/REG.BJM.16126/2021 tanggal 6 Agustus 2021 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Agunan, pengetikan/penyebutan bukti bertanda P-9 = P.1 & P.2.-9 = P.1 & P.2.5 adalah Surat dari Tergugat-1 Nomor: MNR.RCR/REG.BJM.21656/2021 tanggal 28 September 2021 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Agunan, pengetikan/penyebutan bukti bertanda P - 10 = P.1 & P.2.-10 = P.1 & P.2.6 adalah Surat dari Tergugat-1 Nomor: MNR.RCR/ REG.BJM.24749/2021 29 Oktober 2021 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Agunan, pengetikan/penyebutan bukti bertanda P-11 = P.1 & P.2.-1.5 = P.1 & P.2.7 adalah Form Kunjungan Nasabah tanggal 16 September 2022, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.1 & P.2.-11, pengetikan/penyebutan bukti bertanda P-12 = P.1 & P.2.-1.1 = P.1 & P.2.8 adalah Surat dari Penggugat Nomor: 44/SOM-RA/BPP/XII/2022 tanggal 6 Desember 2022 Perihal Somasi /Teguran kepada Tergugat-1, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.1 & P.2.-12, pengetikan/penyebutan bukti bertanda P -13 = P.1 & P.2.-1.2 = P.1 & P.2.9 adalah Surat dari Tergugat-1 Nomor: MNR.RCR/ REG.BJM.06440/2023 tanggal 2 Maret 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Agunan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.1 & P.2.-13, pengetikan/penyebutan bukti bertanda P -14 = P.1 & P.2.-1.3 = P.1 & P.2.10 adalah Pemberitahuan melalui <https://lelang.bankmandiri.co.id>, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.1 & P.2.-14, pengetikan/penyebutan bukti bertanda P - 15 = P.1 & P.2.-1.4 = P.1 & P.2.11 adalah Surat dari Para Penggugat kepada Tergugat-1 tertanggal 13 Maret 2023 Perihal: Informasi Nilai Penebusan Sertipikat, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.1 & P.2.-15, pengetikan/penyebutan bukti bertanda P - 16 = P.1 & P.2.-1.4 = P.1 & P.2.12 adalah Surat Nomor: 57/Prem-RA/BPP/IV/2023 tanggal 10 April 2023 dari Kuasa Hukum Para Penggugat kepada KPKNL Balikpapan (TT-1) Perihal: Pembatalan Lelang, pengetikan/penyebutan bukti bertanda P-17 = P.1 & P.2.-1.5 = P.1 & P.2.13

Halaman 44 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Tanda Terima Surat Nomor 60/Perm- RA/BPP/IV/2023 tanggal 13 April 2023 Perihal: Pemblokiran Sertipikat dari Kuasa Hukum Para Penggugat kepada Badan Pertanahan Kota Balikpapan (TT-3), pengetikan/penyebutan bukti bertanda P - 18 = P.1 & P.2.-18 = P.1 & P.2.14 adalah Surat dari T-1 kepada Para Penggugat tanggal 2 Mei 2023 Perihal: Pemberitahuan Hasil Lelang Agunan Kredit a.n CV. HYS Indonesia, pengetikan/penyebutan bukti bertanda P-20 = P.1 & P.2.-20 = P.1 & P.2.15 adalah Kutipan Risalah Lelang Nomor 182/60/2023 tanggal 3 Mei 2023;

- bahwa setelah membaca dan mencermati Berita Acara persidangan di Pengadilan Tingkat Pertama dan dalam Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tentang bukti surat yang diajukan Para Pembanding semula Penggugat, Majelis hakim Pengadilan Tinggi menemukan ada bukti surat dari Para Pembanding semula Para Penggugat yang ada dalam Berita Acara Persidangan tanggal 22 Nopember 2023 dan ada dalam berkas perkara aquo tetapi tidak tercantum dalam Putusan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama, yaitu bukti bertanda P.1 & P.2.16 berupa Laporan Penilaian Properti CV. HYS Indonesia terletak di Jalan Mulawarman No. 24 RT. 7 Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Provinsi Kalimantan Timur, bukti bertanda P.1 & P.2.17 berupa Laporan Penilaian Properti Naharuddin terletak di Jalan Mulawarman No. 24 RT. 7 Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Provinsi Kalimantan Timur, bukti bertanda P.1 & P.2.18 berupa Surat nomor 56/PERM-RA/BPP/IV/2023 tanggal 7 Mei 2023 Perihal Permintaan Berkas Salinan Dokumen Fasilitas Kredit, bukti bertanda P.1 & P.2.19 berupa Laporan Penilaian tanggal **25 Mei 2023** terhadap Properti terletak di Jalan Mulawarman RT. 7 Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Provinsi Kalimantan Timur, bukti bertanda P.1 & P.2.20 berupa Laporan Penilaian tanggal **20 Mei 2023** terhadap Properti terletak di Jalan Mulawarman RT. 7 Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur, Provinsi Kalimantan Timur artinya Laporan sebagaimana bukti P.2.19 dan P.1 & P.2.20 tersebut tidak relevan karena Lelang atas 5 lima) bidang tanah dan bangunan sebagaimana dalam SHGB Nomor 129, 130,131,132,133 atas nama Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut sudah selesai dilaksanakan pada tanggal 11 April 2023;
- bahwa bukti P.1 & P.2.16 adalah bukti penilaian yang dibuat tanggal 30 Juli 2012 oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Samsul hadi – Wahyono Adi Hendra Gunawan & Rekan dan bukti P.1 & P.2.17 adalah bukti penilaian

Halaman 45 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



yang dibuat tanggal 2 Oktober 2013 oleh Penilai KJPP Chalimatus & Rekan per tanggal 2 Oktober 2013, menurut Majelis hakim Pengadilan Tinggi, bukan penilaian yang terkini atau penilaian jauh sebelum dilakukan lelang tanggal 11 April 2023, sedangkan penilaian yang terkini sebelum dilakukan lelang dan dasar pelelangan oleh Turut terbanding I semula Turut Tergugat I adalah penilaian terakhir/ terkini dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Latief, Hanif & Rekan **per tanggal 21 April 2022 untuk 5 (lima) bidang tanah dan bangunan SHGB Nomor 129, 130, 131, 132, 133 atas nama Para Pembanding semula Para Penggugat, yang merupakan penilaian yang menjadi dasar Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dalam melakukan pelelangan terhadap ;**

- bahwa karena lelang dilakukan dengan adanya Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi, maka Majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat lelang tersebut telah dilakukan sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, sehingga lelang tersebut sah menurut hukum;
- bahwa bukti P.1 & P.2-18 meskipun Para Pembanding tidak menerima fotocopy perjanjian kredit tersebut hal ini tidak menyebabkan perjanjian yang telah disepakati dan ditandatangani tersebut batal atau dapat dibatalkan;
- bahwa bukti bertanda P.1 & P.2-19 adalah laporan penilaian tanggal 25 Mei 2023 dan P.1 & P.2-20 laporan penilaian tanggal 25 Mei 2023, sedangkan lelang telah selesai dilaksanakan tanggal 11 April 2023, sehingga penilaian sebagaimana bukti bertanda P.1 & P.2-19 dan P.1 & P.2-20 tersebut adalah penilaian **setelah selesai dilakukan lelang** yang dimenangkan Terbanding II semula Tergugat II, sehingga bukan dasar Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I melakukan lelang tanggal 11 April 2023 tersebut;

Ad.6. Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini dikaitkan dengan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II, Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa sebenarnya Para Pembanding semula Para Penggugat mengajukan bukti surat yang ditandainya sendiri bertanda P.1 & P.2.1 sampai dengan P.1 & P.2.20, namun dalam Putusan Majelis hakim Tingkat Pertama hanya mencantumkan bukti surat bertanda P.1 & P.2.1 sampai dengan P.1 & P.2.15



saja, sedangkan bukti surat Para Pembanding semula para Penggugat bertanda P.1 & P.2.16 sampai dengan P.1 & P.2.20 tidak tercantum dalam putusan Majelis hakim Tingkat Pertama, meskipun ada tercantum dalam Berita Acara Sidang tanggal 22 Nopember 2023 pada Pengadilan Tingkat Pertama dan bukti bertanda P.1 & P.2.16 sampai dengan P.1 & P.2.20 tersebut terlampir dalam berkas perkara aquo, meskipun demikian Majelis hakim Pengadilan Tinggi telah mempertimbangkan sebagaimana tersebut di atas;

- bahwa Majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat 5 (lima) buah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut merupakan jaminan kredit antara Para Pembanding semula Para Penggugat (selaku debitur) dengan Terbanding I semula Tergugat I (selaku Kreditur), sehingga ketika kredit yang diberikan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat dinyatakan macet sebagaimana Surat Pernyataan Macet bukti bertanda (T.I-41), maka Terbanding I semula Tergugat I telah melakukan peringatan /somasi sampai 3 (tiga) kali sebagaimana bukti bertanda T.I-38, T.I-39, T.I-40, dan ketika peringatan/ somasi tidak diindahkan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, maka sesuai aturan yang berlaku, yaitu Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan untuk pelunasan hutangnya yang macet tersebut Terbanding I semula Tergugat I dengan perantaraan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I melakukan penjualan umum atau lelang dan sebelum lelang dilakukan terlebih dulu diumumkan di Harian Kaltim Post bukti T.I-56, T.I-57, dan juga diberitahukan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat bukti T.I-66, dan ada Nilai yang dibuat oleh Penilai harga /Appraisal sesuai ketentuan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, dan ketika lelang dilaksanakan oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 11 April 2023, Terbanding II semula Tergugat II dinyatakan menang sebagai pemenang lelang atas objek lelang atas nama Para Pembanding semula Para Penggugat sebagaimana Risalah Lelang Nomor 182/60/2023 tanggal 11 April 2023 bukti bertanda T.T.I-3, dan karena lelang tersebut sah menurut hukum, maka pembeli lelang yaitu Terbanding II semula Tergugat II secara hukum harus dilindungi;
- bahwa bukti Surat Para Pembanding semula Para Penggugat bertanda P.1 & P.2.16 sampai dengan P.1 & P.2.20 tentang Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi hanya terhadap 2 (dua) tanah dan bangunan saja yaitu SHGB Nomor 132



dan 133 atas nama Para Pembanding semula Para Penggugat telah dilakukan penilaian sesuai Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Samsul hadi – Wahyono Adi Hendra Gunawan & Rekan yang dilakukan per tanggal 30 Juli 2012 dan Penilai Properti Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Chalimatus & Rekan per tanggal 2 Oktober 2013 untuk 5 (lima) tanah dan bangunan atas nama Para pembanding semula Para Penggugat, **sedangkan** oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Latief, Hanif & Rekan adalah penilaian terakhir/ terkini per tanggal 21 April 2022 **untuk 5 (lima) bidang bangunan SHGB Nomor 129, 130, 131, 132, 133 sebelum dilakukan pelelangan ;**

- bahwa selanjutnya dilakukan lelang oleh Terbanding I semula Tergugat I dengan perantaraan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan hasil lelang yang dilakukan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I terjual untuk 5 (lima) tanah dan bangunan **SHGB Nomor 129, 130, 131, 132, 133** atas nama Para Pembanding semula Para Penggugat dengan total harga Rp4.595.000.000,00 (empat milyar lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah) artinya di atas Nilai Likuidasi menurut penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Latief, Hanif & Rekan **per tanggal 21 April 2022**, dan pemenang lelangnya sebagaimana Risalah Lelang Nomor 182/60/2023 tanggal 11 April 2023 adalah Terbanding II semula Tergugat II;

Ad.7 Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini dikaitkan dengan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II, Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa perjanjian kredit Modal Kerja (KMK) Nomor CRO.BLP/0190/KMK/2011 tanggal bukti bertanda T.I-3 dengan addendum I sampai VI, yaitu bukti bertanda T.I-7, T.I.-19, T.I-28, T.I-31, T.I-34, T.I- 37 yang dibuat dan ditandatangani antara Para Pembanding semula Para Penggugat (debitur) dengan Terbanding I semula Tergugat I (kreditur) itu berlaku sebagai undang-undang (*pacta sut servanda*) artinya mengikat kedua belah pihak tersebut dan kalau Para Pembanding semula Para Penggugat belum menerima Salinan/copy dari perjanjian dan adendumnya **tidak ada satupun ketentuan hukum yang menyebutkan dengan tidak**



diterimanya salinan atau copy perjanjian dan addendum kredit menyebabkan perjanjian batal atau dapat dibatalkan;

- bahwa dengan ditandatanganinya perjanjian kredit antara Para pembanding semula Para Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I berarti Para Pembanding semula Para Penggugat setuju dengan isi perjanjian tersebut dan setuju dengan hak dan kewajiban, termasuk konsekuensi hukum bila kredit tersebut macet, yang tercantum dalam perjanjian kredit modal kerja tersebut;
- bahwa sesuai Peraturan OJK Nomor 18/POJK.07/2018 tentang Layanan Pengaduan Konsumen bukti T.I.II-7 bilamana Konsumen dalam hal ini Para Pembanding semula Para Penggugat merasa dirugikan maka tidak menyebabkan perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.BLP/0190/KMK/2011 tanggal bukti bertanda T.I-3 dengan addendum I sampai VI, yaitu bukti bertanda T.I-7, T.I.-19, T.I-28, T.I-31, T.I-34, T.I- 37 antara Para Pembanding semula Para Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I batal (*nietig*) atau dapat dibatalkan (*vernietig*), namun Para Pembanding semula Para Penggugat dapat menggunakan haknya melakukan gugatan dan Para Pembanding semula Para Penggugat telah menggunakan haknya tersebut dengan menggugat Para Pihak yang dirasa merugikannya sebagaimana dalam perkara aquo;
- bahwa menurut Pasal 1320 BW yang dapat menyebabkan suatu perjanjian itu batal atau dapat dibatalkan bila memenuhi syarat subjektif atau syarat subyektif, yaitu 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu pokok persoalan tertentu, 4. Suatu sebab yang tidak terlarang;
- bahwa setelah membaca dan mencermati dengan seksama Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMP) Nomor CRO.BLP/0190/KMK/2011 tanggal bukti bertanda T.I-3 dengan addendum I sampai VI, yaitu bukti bertanda T.I-7, T.I.-19, T.I-28, T.I-31, T.I-34, T.I- 37 yang dibuat antara Pembanding semula Para Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I, Majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa perjanjian kredit tersebut telah memenuhi syarat subyektif dan syarat objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW, sehingga perjanjian kredit yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I tersebut sah menurut hukum atau dengan kata lain perjanjian kredit tersebut tidak dapat dibatalkan (*vernietig*) atau tidak batal demi hukum (*nietig*);



Ad. 8 Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini dikaitkan dengan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II, Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa Para Pembanding bila beritikad baik, maka Para Pembanding melakukan pembayaran sebesar yang dijanjikan padahal Terbanding I semula Tergugat I telah menegurnya /somasi sampai 3 (tiga) kali, tetapi Para Pembanding semula Para Penggugat tidak juga melaksanakannya, dengan tidak melaksanakan isi peringatan /somasi dari Terbanding I semula Tergugat I tentang kewajibannya tersebut, maka menurut Majelis hakim Pengadilan Tinggi Para Pembanding semula Para Penggugat terbukti melakukan perbuatan yang dikualifikasikan sebagai tidak mempunyai itikad baik (*toekwadetrouw*) dan melakukan ingkar janji/ wanprestasi untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah dijanjikan dalam perjanjian kredit yang telah disepakati antara Terbanding I semula Tergugat I dengan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;

Ad.9 Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini dikaitkan dengan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II, Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat berhenti tidak melanjutkan melakukan kewajibannya sebagaimana isi Perjanjian Kredit Modal Kerja Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMP) Nomor CRO.BLP/0190/KMK/2011 tanggal bukti bertanda T.I-3 dengan addendum I sampai VI, yaitu bukti bertanda T.I-7, T.I.-19, T.I-28, T.I-31, T.I-34, T.I- 37 sehingga Terbanding I semula Tergugat I membuat Surat Pernyataan Wanprestasi (*default*) Nomor RTR.RCR/SMCR.BJM/8229/2017 tanggal 16 Juni 2017 bukti bertanda T.I -41 dan dan dilanjutkan lelang atas 5 (lima) barang jaminan kredit tersebut dan lelang telah dilakukan sesuai Peraturan



Menteri Keuangan Nomor 213/ PMK.06/2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang oleh Terbanding I semula Tergugat I melalui perantara Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan ketika lelang dilakukan telah memberitahu kepada Para Pembanding semula Para Penggugat sebagaimana bukti surat elektronik bertanda bukti P.1 & P.2.14 dan Terbanding II semula Tergugat II sebagai peserta lelang telah dinyatakan sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 182/60/2023 tanggal 11 April 2023, sehingga menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 dan Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan terhadap Terbanding II semula Tergugat II harus dilindungi secara hukum sebagai Pemenang lelang yang beritikad baik (*toegoedetrouw*);

Ad.10. Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini dikaitkan dengan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II , Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Pelaksanaan Lelang yang menurut Para Pembanding semula Para Penggugat telah mencabut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang, namun setelah melihat esensi pelaksanaan lelang bisa dihadiri peserta lelang dan bisa tidak dihadiri peserta lelang sebagaimana Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/ PMK. 06/2020;
- bahwa meskipun Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama mendasarkan lelang yang dilakukan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I berdasarkan Peraturan PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang yang telah dicabut dan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, namun Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I melakukan lelang untuk 5 (lima) bidang tanah dan bangunan atas nama Para Pembanding tersebut mendasarkan Peraturan Menteri Keuangan yang

Halaman 51 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



berlaku yaitu Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga Majelis hakim Pengadilan Tinggi sebagai *judex juris* memperbaiki dasar hukum yang mendasari pelaksanaan lelang dalam putusan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, namun bila membaca dan mencermati esensi pertimbangannya Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan tidak menjadikan putusan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut batal atau dapat dibatalkan;

Ad.11. Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini, dikaitkan dengan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II, Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa Upaya persuatif dalam penyelesaian kredit sudah dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I dengan mengirimkan teguran berupa Surat Peringatan I sampai Surat Peringatan III dan oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana isi perjanjian kredit yang telah ditandatangani, maka Terbanding I semula Tergugat I membuat dan mengirimkan Surat Pernyataan Wanprestasi (*default*) kepada Para Pembanding semula Para Penggugat, dan kemudian dilanjutkan melakukan lelang eksekusi terhadap 5 (lima) bidang tanah atas nama Para Pembanding semula Para Penggugat yang dijaminan kepada Terbanding I semula Tergugat I sebagai upaya penyelesaian kredit macet Para Pembanding semula Para Penggugat sudah sejalan dan dibenarkan oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan perbuatan Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, dimana Terbanding I semula Tergugat I mengajukan pelelangan melalui perantara Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum tetapi perbuatan sah yang sesuai hukum (*rechmatig*);
- bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah mensyaratkan agar barang yang dilelang yang nilainya di atas 500.000.000,00 harus ada



penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) , dan Tergugat I telah menyerahkan Hasil Penilaian Publik yang terakhir sebelum pelelangan dilakukan yaitu penilaian dari Penilai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Latief, Hanif & Rekan dimana harga penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Latief, Hanif & Rekan untuk 5 (lima) bidang tanah atas nama Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut meliputi Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi . Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu asset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antar pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berniat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI Edisi VII 2018, 101-3.1). Nilai Likuidasi adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relative pendek untuk dapat memenuhi jagka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar,.Pada beberapa situasi, Nilai Likuidasi dapat melibatkan penjual yang tidak berniat menjual dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual (SPI Edisi VII 2018, 102 butir 3.5b).

- bahwa penilaian yang dilakukan oleh Kantor jasa Penilai Publik (KJPP) Samsul Hadi – Wahyudi Adi Hendra Gunawan & Rekan **per tanggal 30 Juli 2012** dan Kantor jasa Penilai Publik (KJPP) Chalimatus & Rekan itu **per tanggal 10 Oktober 2013**;
- bahwa penilaian yang terakhir/ terkini untuk 5 (bidang) tanah dan bangunan atas nama Para Pembanding semula Para Penggugat adalah oleh Kantor Jasa Penilaian Properti Latief, Hanif dan Rekan yaitu **per tanggal 21 April 2022** dimana harga limit dengan Nilai Pasarnya sebesar Rp.7.650.000.000,00 (tujuh milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), dan Nilai Likuidasinya sebesar Rp. 4.590.000.000,00 (empat milyar lima ratus sembilan puluh juta rupiah) dan dari lelang yang dilakukan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I **tanggal 11 April 2023** untuk 5 (lima) bidang tanah dan bangunan tersebut terjual total sebesar Rp. 4.595 .000.000,00 (empat milyar lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah), artinya terjual di atas Nilai Likuidasi terakhir/ terkini dan Terbanding II semula Tergugat II dinyatakan sebagai Pemenang Lelang oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I sebagaimana dalam Risalah Lelang Nomor 182/60/2023 tanggal 11 April 2023;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ad.12 Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang Poin ini dikaitkan dengan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II , Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tentang poin ini Tergugat I (bank Mandiri) **bukan** tidak pernah membuktikan Laporan Penilaian KJPP Latief, Hanif dan Rekan Nomor 00865/001-01/PI/07/0232/1/IV/2022 tanggal 26 April 2022, karena Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan bukti tersebut bertanda T.I -73 dalam persidangan Pengadilan Tingkat pertama sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan 22 Nopember 2023, tetapi menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama meskipun Terbanding I semula Tergugat I tidak menyampaikan Laporan Penilaian KJPP Latief, Hanif dan Rekan Nomor 00865/001-01/PI/07/0232/1/IV/2022 tanggal 26 April 2022 kepada Para Pembanding semula Para Penggugat, karena bukan merupakan kewajiban Terbanding I, tetapi ketika dilakukan pelelangan oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Laporan itu merupakan salah satu syarat yang diserahkan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I sebagai persyaratan lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, sehingga dengan demikian keberatan poin ini tidak dapat dibuktikan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dan harus ditolak;

Ad.13 Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini dikaitkan dengan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II , Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa sesuai Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatakan “apabila debitor bedera janji , pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”, dan sebagai wujud

Halaman 54 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



itikad baik (*toekwadetrouw*) Terbanding I semula Tergugat I melakukan 3 (tiga) kali somasi/ peneguran/peringatan, yaitu Peringatan I tanggal 01 Agustus 2016, Peringatan II tanggal 26 September 2016, Peringatan III tanggal 11 Oktober 2016, tetapi Para Pembanding semula Para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya, selanjutnya Terbanding I semula Tergugat I menyatakan kredit yang telah diberikan dan disetujui Para Pembanding semula Para Penggugat sebagai **kredit macet** sebagaimana Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) tertanggal 16 Juni 2017, sehingga Terbanding I semula Tergugat I sebagai pemegang hak /penerima hak atas 5 (lima) barang jaminan hutangnya sebagaimana SHGB Nomor 129, 130, 131, 132, 133 atas nama Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut melakukan pelelangan melalui perantara lelang yaitu Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan pelelangannya dilakukan sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Ad.14 Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini dikaitkan dengan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II, Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa lelang sudah dilakukan oleh Pejabat lelang sesuai Petunjuk Pelaksanaan lelang dari Menteri Keuangan yaitu Nomor 213/PMK.06/2020, sedangkan tentang tidak ditanggapinya permintaan dokumen, nilai penebusan sertifikat pelunasan dari Terbanding I semula Tergugat I bukanlah syarat untuk pelelangan, sedangkan pemberitahuan Terbanding I semula Tergugat I kepada Para Pembanding semula Para Penggugat telah dilakukan sebagaimana bukti bertanda T.I-66 bahkan sudah diumumkan juga dalam Surat Kabar Harian Kalimantan Pos bukti bertanda T.I-65;
- bahwa dikatakan ada wanprestasi bilamana ada pihak yang cidera janji atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati/ disetujui/ ditandatangani ;
- bahwa sebelum Perjanjian kredit dan addendum (perpanjangan jangka waktu kredit) yang diterima oleh Para Pembanding semula Para Penggugat sebagaimana bukti bertanda T.I- 3, T.I- 7, T.I-19, T.I- 28, T.I- 31, T.I- 34,



T.1- 37 dibuat dan ditandatangani disetujui kedua belah pihak, Para Pembanding semula Para Penggugat mengajukan permohonan kredit dan addendum (perpanjangan jangka waktu kredit) ke Terbanding I semula Tergugat I bukti T.1- 1, T.1- 5, T.1- 17, T.1- 26, T.1-29, T.1- 32, T.1- 35, dan atas permohonan-permohonan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I membuat surat penawaran-penawaran fasilitas kredit yang dimohonkan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat bukti T.1-2, T.1- 6, T.1- 18, T.1- 27, T.1- 30, T.1- 33, T.1-36, dan setelah Para Pihak setuju baru dibuat Perjanjian Kredit dengan hak serta kewajiban yang tercantum dalam Perjanjian Kredit dan Adendumnya tersebut;

- bahwa kredit Para Pembanding semula Para Penggugat dikualifikasikan sebagai Kredit Macet sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan tanggal 16 Juni 2017 bukti bertanda T.I -41 ,yaitu ketika Para Pembanding semula Para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya dan telah dilakukan peringatan/peneguran sampai 3 (tiga) kali dan hal itu membuktikan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat terbukti telah melakukan ingkar jani atau wanprestasi;

Ad.15 Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini dikaitkan dengan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II , Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah hati -hati dan teliti melakukan pembelian dengan penawaran tertinggi dalam pelelangan umum yang dilakukan Terbanding I semula Tergugat I melalui perantaraan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I (KPKNL) karena objeknya jelas yaitu 5 (lima) bidang tanah bersertifikat SHGB Nomor 129,130,131, 132, 133 dengan luas yang jelas dan atas nama Para Pembanding semula Para Penggugat dan 5 (lima) bidang tanah bersertifikat SHGB Nomor 129,130,131, 132, 133 tersebut adalah barang jaminan dari Para Pembanding kepada Terbanding I semula Tergugat I dimana kredit Para Pembanding macet, sehingga sesuai Pasal 6 Undang -undang hak Tanggungan terhadap 5 (lima) SHGB tersebut sebagai jaminan pelunasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang Para Pembanding semula Para Penggugat kepada Terbanding I semula Tergugat I dan pelelangan sudah dilakukan sesuai atauran lelang yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Terbanding II semula Tergugat II dinyatakan sebagai pemenang lelang dan karena pelelangan sesuai dengan peraturan Lelang yang berlaku dan Terbanding II semula Tergugat II telah teliti dan hati hati sebagai pembeli lelang yang beritikad baik maka sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 5 Tahun 2014 yang kemudian diperkuat dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 harus dilindungi hukum;

- bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, dijelaskan bahwa apabila debitur ingkar janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan dan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan, dengan demikian keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

ad.16 Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini dikaitkan dengan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II, Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan Majelis hakim Pengadilan Tinggi tentang keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Memori Bandingnya sebagaimana tersebut di atas, dasar hukum pelelangan yang dilakukan Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, sehingga dasar hukum pelelangan dalam pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat pertama diperbaiki, sedangkan pertimbangan tentang pelelangan sudah tepat dan benar,

Halaman 57 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



karena Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I atas permintaan Terbanding I semula Tergugat I dalam melaksanakan lelang terhadap 5 (lima) objek lelang tersebut berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, bukan berdasarkan peraturan yang tidak berlaku lagi dan dicabut, dengan demikian keberatan Para pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini pun tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Ad.17 Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini dikaitkan dengan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II, Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa karena gugatan pokoknya Para Pembanding semula Para Penggugat menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum **tidak terbukti menurut hukum**, maka tentang tuntutan ganti rugi materiil maupun imateriil sebagai tuntutan yang melekat/asesoir pada gugatan pokoknya dengan sendirinya tuntutan ganti rugi dari Para pembanding semula Para Penggugat juga tidak terbukti menurut hukum, sehingga dengan demikian keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini pun tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Ad.18 Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini dikaitkan dengan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II, Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan Majelis hakim Pengadilan Tinggi tentang keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Memori Bandingnya sebagaimana tersebut di atas, dasar hukum pevelangan 27/PMK.06/2016 dan Nomor 90/PMK.06/2016 yang sudah dicabut dan tidak berlaku lagi, seharusnya adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, sehingga menurut Majelis hakim



Pengadilan Tinggi **dasar hukum** pelelangan dalam pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat pertama tersebut **harus diperbaiki**, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 namun esensi uraian pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama tentang pelelangan sudah tepat dan benar dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dalam melaksanakan lelang terhadap 5 (lima) objek lelang tersebut berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, bukan berdasarkan peraturan yang tidak berlaku lagi dan dicabut, dengan demikian keberatan Para pbanding semula Para Penggugat tentang poin inipun tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Ad.19 Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pbanding semula Para Penggugat tentang poin ini dikaitkan dengan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II, Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa tindakan menghalang-halangi Para Pbanding semula Para Penggugat yaitu dengan mengajukan surat kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III **tanggal 13 April 2023** bukti bertanda P.1 & P.2-13, untuk melakukan pemblokiran terhadap 5 (lima) bidang tanah jaminan SHGB Nomor 129,130,131,132,133 atas nama Para Pbanding semula Para Penggugat, padahal 5 (lima) bidang tanah jaminan atas nama Para Pbanding semula Para Penggugat tersebut telah dilelang secara sah menurut hukum oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada **tanggal 11 April 2023**, sehingga **tindakan Para Pbanding semula Para Penggugat tersebut merupakan perbuatan melanggar hukum, yang merugikan Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi** dalam melakukan balik nama ke Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III atas 5 (lima) sertifikat yang atas nama Para Pbanding semula Para Penggugat, karena dengan dimenangkan lelang pada tanggal 11 April 2022 tersebut secara hukum beralih kepemilikannya dari Para Pbanding semula Para Penggugat kepada Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi, dengan demikian keberatan Para Pbanding semula Para Penggugat tentang poin ini tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;



Ad.20 Setelah membaca dan mencermati keberatan Para Pemanding semula Para Penggugat tentang poin ini dikaitkan dengan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II, Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, dijelaskan bahwa apabila debitur ingkar janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan dan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan;
- bahwa sesuai Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan cetakan 2007 disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku **tidak dapat dibatalkan dan** sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 5 Tahun 2014 yang kemudian diperkuat dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 **pembeli yang beritikad baik harus dilindungi secara hukum**;
- bahwa berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Nomor 821 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang, artinya dalam Perkara *a quo* Andika Pramana selaku Terbanding II semula Tergugat II adalah Pemenang Lelang, pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan;
- bahwa berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam hal perkara *a quo* Turut Terbanding I (KPKNL) telah memberikan perlindungan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik, disamping itu berdasarkan jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor 821 K/Sip/1974 juga menegaskan perlindungan hukum

Halaman 60 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



terhadap pembeli lelang yang beritikad baik sehingga kepastian hak pembeli lelang pasti dan dijamin oleh hukum, sehingga dengan demikian keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin ini tidak beralasan hukum, sehingga keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang poin inipun harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati dengan seksama Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Tergugat I, dan Kontra Memori Banding dari Terbanding II semula Tergugat II dikaitkan dengan Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dan Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/ PN Bpp tanggal 20 Desember 2023, terhadap pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam gugatan balik /gugatan Rekonvensi, Majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat dan sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa dengan ditolakannya gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya maka untuk tidak melakukan pengulangan yang tidak berarti, pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tinggi tersebut dianggap terulang dalam mempertimbangkan terhadap Kontra Memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II, maupun gugatan Rekonvensi dari Terbanding II semula Tergugat II / Penggugat II Rekonvensi terhadap Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II atau Para Penggugat / Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi atau Para Tergugat Rekonvensi;
- bahwa tentang gugatan balik/ gugatan Rekonvensi dari Penggugat II Rekonvensi /Terbanding II semula Tergugat II terhadap Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II atau Para Penggugat / Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi atau Para Tergugat Rekonvensi menurut Majelis hakim Pengadilan Tinggi pertimbangan hukum Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar hanya saja Majelis hakim Pengadilan Tinggi memperbaiki sekedar dasar hukum khususnya untuk Pelaksanaan Lelang terhadap 5 (lima) objek lelang atas nama Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi atau Para Tergugat Rekonvensi, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. Nomor 129 seluas 158 m2 Kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 130 seluas 157 m2, Kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Sertifikat hak



Guna Bangunan No. 131 seluas 158 m², Kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 132 seluas 157 m², Kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 133 seluas 157 m² Kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, Kota Balikpapan **dasar hukumnya adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, sehingga dengan demikian pertimbangan hukum Dalam Rekonvensi Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama secara mutatis mutandis diambil alih sebagai pertimbangan sendiri Majelis hakim Pengadilan Tinggi;

- bahwa setelah membaca pertimbangan pertimbangan hukum Majelis hakim pengadilan Tingkat Pertama tentang petitum-petitum dalam gugatan Rekonvensi Terbanding II semula Tergugat II/ Para Penggugat II Rekonvensi Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut:
- bahwa Terbanding II semula Tergugat II/ Penggugat II Rekonvensi adalah pembeli yang membeli suatu barang melalui Pelelangan Umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai Pembeli Beritikat Baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang, artinya dalam Perkara A quo Andika Pramana Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai Pemenang Lelang (Pembeli Beritikat baik) harus dilindungi untuk memberikan Kepastian Hukum sekaligus keadilan bagi pembeli Lelang oleh karenanya Perbuatan yang dilakukan oleh Para Pemanding semula Para Penggugat /Tergugat I Rekonvensi I dan Tergugat II Rekonvensi yang melakukan pemblokiran atas 5 (lima) obyek lelang ke Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena merugikan kepentingan Penggugat II Rekonvensi /Terbanding II semula Tergugat II;
- bahwa oleh karena itu berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Negara dalam hal ini KPKNL (Turut Terbanding I semula Tergugat I) telah memberikan perlindungan terhadap Pembeli Lelang Beritikat Baik, disamping itu merujuk jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821 K/Sip/1974 juga menegaskan perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang yang beritikat baik sehingga kepastian Hak pembeli lelang pasti dan dijamin oleh Hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa karena petitum ke-2 dan 3 gugatan Penggugat II Rekonvensi/ Terbanding II semula Tergugat II dikabulkan maka terhadap petitum Penggugat Rekonvensi II agar menyatakan sah alat bukti yang diajukan sebagai bukti surat, maka petitum gugatan Penggugat II Rekonvensi/ Terbanding II semula Tergugat II point 4 haruslah dikabulkan;
- bahwa selama persidangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat pertama tidak pernah melakukan sita jaminan, maka terhadap petitum ke- 5 Penggugat II Rekonvensi haruslah dinyatakan ditolak;
- bahwa oleh karena Penggugat II Rekonvensi sebagai pembeli beritikad baik dan sebagai pemenang lelang maka terhadap petitum point ke- 6 gugatan Penggugat II Rekonvensi yang menyatakan sah demi hukum serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku atas :
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 129 seluas 158 m2 Kel. Manggar baru, Kec.Balikpapan Timur, Kota Balikpapan;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 130 seluas 157 m2, Kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, Kota Balikpapan;
 - Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 131 seluas 158 m2, Kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, Kota Balikpapan;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 132 seluas 157 m2, Kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, Kota Balikpapan;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 133 seluas 157 m2 Kel. Manggar baru, Kec Balikpapan Timur, Kota Balikpapan haruslah dikabulkan;
- bahwa karena tidak ada hitungan secara terperinci dan dibuktikan secara nyata petitum gugatan rekonvensi point ke- 7 oleh Penggugat II Rekonvensi/ Terbanding II semula Tergugat II yang menyatakan menghukum TERGUGAT I REKONPENSI dan TERGUGAT II REKOPENSI untuk membayar kerugian Materiil dan kerugian Immateriil sebesar Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT II REKONPENSI, maka Majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat petitum point ke-7 gugatan Rekonvensi PENGGUGAT II REKONPENSI / Terbanding II semula Tergugat II tersebut haruslah dinyatakan ditolak;
- bahwa karena menurut Majelis hakim Pengadilan Tinggi tidak ada urgensinya terhadap petitum point ke- 8 gugatan Rekonvensi Penggugat II Rekonvensi/ terbanding II semula Tergugat II yang menyatakan agar menghukum TERGUGAT I REKONPENSI dan TERGUGAT II REKONPENSI untuk membuat pernyataan permintaan maaf kepada PENGGUGAT II REKONPENSI yang harus dimuat dalam media massa

Halaman 63 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



minimum terbitan harian KOMPAS dan KALTIM POST dengan ukuran sebesar 4 kolom X 40 cm, maka terhadap petitum poin ke-8 gugatan Rekonvensi Penggugat II Rekonvensi/ terbanding II semula Tergugat II , maka beralasan hukum poin ke-8 gugatan Rekonvensi Penggugat II Rekonvensi/ Terbanding II semula Tergugat II harus dinyatakan ditolak;

bahwa menurut Majelis hakim Pengadilan Tinggi tidak ada urgensinya petitum point ke- 9 gugatan Rekonvensi Penggugat II Rekonvensi /Terbanding II semula Tergugat II agar menghukum TERGUGAT I REKONPENSI dan TERGUGAT II REKONPENSI untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) yang jumlahnya sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatannya melaksanakan putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan ini diucapkan, maka beralasan hukum petitum gugatan Rekonvensi Penggugat II Rekonvensi tentang point ini pun haruslah ditolak;

bahwa karena menurut Majelis hakim Tinggi tidak memenuhi syarat untuk dijatuhkan putusan serta merta (*Uitvoerbar Bij Voorraad*), maka terhadap petitum point ke- 10 gugatan Rekonvensi Penggugat II Rekonvensi yang menyatakan putusan dalam REKONPENSI ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (*Uitvoerbar Bij Voorraad*) beralasan hukum haruslah ditolak.

Bahwa karena Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka sesuai Pasal 192 Rbg terhadap petitum ke-11 gugatan Rekonvensi Penggugat II Rekonvensi yang menyatakan menghukum TERGUGAT I REKONPENSI dan TERGUGAT II REKONPENSI untuk membayar seluruh biaya perkara, beralasan hukum haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena gugatan Konvensi Para Pembanding semula Para Penggugat ditolak seluruhnya, sedangkan gugatan Rekonvensi Penggugat II Rekonvensi/ Terbanding II semula Tergugat II dikabulkan sebagian, maka Para Pembanding semula Para Penggugat /Tergugat I Rekonvensi serta Tergugat II Rekonvensi sebagai pihak yang kalah, sehingga menurut Pasal 192 Rbg Para Pembanding semula Para Penggugat /Tergugat I Rekonvensi serta Tergugat II Rekonvensi harus dihukum membayar biaya perkara dalam dua tingkatan, yang dalam Tingkat banding besarnya sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat Putusan Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balikpapan Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 20 Desember 2023 beralasan hukum untuk dikuatkan sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 152/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 20 Desember 2023 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur pada hari Rabu, tanggal 3 April 2024 oleh kami : Eddy Soeprayitno. S. Putra, S.H., selaku Hakim Ketua, Pasti Tarigan, S.H, M.H, Marolop Simamora, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tanggal 04 Maret 2024 Nomor 43/PDT/2024/PT SMR yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 23 April 2024 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut secara elektronik, dengan dihadiri oleh Pasti Tarigan, S.H, M.H., Fransiskus Arkadeus Ruwe, S.H., M.H., para Hakim anggota dengan dibantu oleh Rina Sarwindah Santoso, S.H., Panitera Pengganti, tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Balikpapan pada hari itu juga.

Hakim -hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Pasti Tarigan,S.H.,M.H.

Eddy Soeprayitno S.Putra,SH.,MH.

Halaman 65 dari 66 Putusan Nomor 43/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fransiskus Arkadeus Ruwe, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Rina Sarwindah Santoso, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai PutusanRp. 10.000,00

2. Redaksi Putusan.....Rp. 10.000,00

3. PemberkasanRp. 130.000,00

J u m l a h.....Rp. 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

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)