



PUTUSAN

Nomor 6/PDT/2018/PT SMR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ANDY SIMON, Umur 39 Tahun, Agama Kristen, Pekerjaan Pendeta (Pembina Yayasan Hidup Sejati, bertempat tinggal di Perumahan Bumi Nirwana Indah Blok DO 3, Rukun Tetangga 92, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan, Kota Madya Balikpapan. Dalam hal ini diwakili kuasanya yaitu: **ANDI NURILLAH NOVIANTI, S.H.**, Warga Negara Indonesia, Tempat Tanggal Lahir -Ujung Pandang, 26 November 1989, Jenis Kelamin Perempuan, Status Belum Menikah, KTPA 16.10553, Beracara sejak 2016 sampai sekarang Alamat Jl. Dr.Ratulangi, No. 113, Kelurahan Allepolea, Kecamatan Lau, Kabupaten Maros.Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Law Firm Pangeran and Partners di Jl. Mirah Seruni, Komp.Catalya 1 No.D6, Telp/Fax (0411) – 426651, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar. Bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 November 2016. selanjutnya dahulu disebut sebagai **Penggugat** sekarang sebagai **Pemanding**;

L a w a n

PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk., Cabang Balikpapan – Sudirman, beralamat di Jl. Jenderal Sudirman No. 54, Kota Balikpapan – Kalimantan Timur, yang dalam hal ini diwakili kuasanya: **IRWAN SYAIFUDDIN, S.H.**; **WAHYUDIN, S.H.** dan **HAIRUL BIDOL, S.H.** semuanya dari Kantor Advokat Penasehat Hukum Irwan Syaifuddin, SH & Rekan berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.SK-HKM-173 tanggal 05 Mei 2017, yang telah didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan di bawah Register Nomor 190/II/KA/Pdt/2017/PN.Bpp., tanggal 16 Mei 2017.

Halaman 1 dari 45 Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya dahulu disebut sebagai **Tergugat** sekarang
Terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berturut-turut:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 6/PDT/2018/PT SMR tanggal 23 Januari 2018, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 42/Pdt.G/2017/PN.Bpp tanggal 23 November 2017 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;
3. Memori banding tanggal – Januari 2018, dan kontra memori banding tanggal 22 Januari 2018;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan gugatannya yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dibawah Register Perkara Nomor 42/Pdt.G/2017/PN.Bpp. tanggal 6Maret 2017, pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil gugatannya sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN;

Peristiwa Dan Hubungan Hukum;

Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Indonesia yang berprofesi keseharian selaku Pendeta sekaligus Pembina suatu Yayasan yang bergerak dibidang Sosial, Kemanusiaan dan Keagamaan yang bernama YAYASAN HIDUP SEJATI;

Bahwa Penggugat selaku tokoh agama dilingkungannya mendapat kepercayaan dari Jemaatnya dan pengurus yayasan untuk melakukan pengembangan untuk mendirikan / membangun yayasan untuk Pembinaan Iman dibawah naungan Yayasan Hidup Sejati, atas kepercayaan tersebut dan bantuan dana dari Jemaatnya termasuk para pengurus yayasan Penggugat berusaha mencari lokasi sebagaimana yang diharapkan oleh Jemaatnya dan para pengurus Yayasan;

Bahwa awal tahun 2015 Penggugat mendapat lokasi yang strategis untuk pengembangan Yayasan sebagaimana yang diharapkan para Jemaat Penggugat, sehingga pada tanggal 4 Mei 2015 Penggugat dengan bantuan dana dari Jemaat dan para pengurus yayasan membeli Objek Sengketa sebesar Rp4.400.000.000,00 dengan pembayaran pertama sebesar Rp650.000.000,00 kepada pihak penjual atas nama HJ. Islamiah dan sisa pembayaran sebesar Rp3.750.000.000,00 akan dibayar Penggugat ke

Halaman 2 dari 45 Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT SMR



Tergugat / PT. Bank Danamon, Tbk. Cabang Balikpapan dikarenakan Objek Sengketa dalam penguasaan Tergugat / PT. Bank Danamon, Tbk. Cabang Balikpapan sebagai Objek Agunan;

Bahwa sejak Perikatan Jual-Beli ditanda tangani kedua belah pihak maka saat itupula kewajiban HJ. Islamiah ke Tergugat / PT. Bank Danamon, Tbk. Cabang Balikpapan menjadi kewajiban Penggugat dan Penggugat selalu memenuhi kewajiban atas pembayaran tersebut, akan tetapi pada akhir tahun 2015 Penggugat bersama Jemaatnya dan pengurus yayasan lainnya mengalami suatu kondisi yang membuat Penggugat tidak mampu membayar kewajibanya kepada Tergugat;

Bahwa sampai hari ini Penggugat bersama Jemaatnya dan pengurus yayasan yang tergabung dalam Yayasan Hidup Sejati terus berusaha untuk mendapatkan bantuan dana untuk segera melunasi kewajiban tersebut, akan tetapi pada akhir Januari 2017 Penggugat mendapatkan selebar surat yang intinya objek sengketa akan dilelang pada hari Selasa tanggal 21 Februari 2017;

Bahwa atas kondisi tersebut para Jemaat dan pengurus yayasan melalui Penggugat meminta kepada Tergugat untuk senantiasa memberikan kesempatan kepada Jemaat dan pengurus yayasan yang diwakili Penggugat agar objek sengketa tidak dijual melalui pelelangan mengingat sudah banyaknya investasi Penggugat bersama jemaatnya dan para pengurus yayasan lainnya akan tetapi Tergugat tidak memperdulikan tersebut dan tetap melanjutkan proses lelang tersebut;

Bahwa demi untuk mendapatkan perlindungan hukum dan keadilan termasuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar bagi para Jemaat dan pengurus yayasan atas proses lelang hak tanggungan yang dilakukan Tergugat maka Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Balikpapan sekaligus menutup Poin Peristiwa dan Hubungan Hukum dalam gugatan ini dengan mengutip pesan **Yap Thiam Hien Advokat Pejuang Hak Asasi Manusia** *“Bahwa Sekiranya setan sekalipun yang ditampilkan di hadapan saya, saya hilangkan baju setannya dan melihat ia sebagai pendamba keadilan. Apalagi yang diadili seorang diantara sesama, sebangsa yang tergelincir langkahnya”*;

II. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

A. Kedudukan (Legal Standing) antara Penggugat dan Tergugat;

Bahwa kapasitas Penggugat selaku pembeli objek sengketa dari Hj. Islamiah dan berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli yang membebani suatu kewajiban untuk membayar setiap bulanya senilai Rp25.000.000.000,00



kepada Tergugat selama ini termasuk Penggugat selaku subjek hukum yang akan mengalami kerugian materi dan in materi atas lelang hak tanggungan yang dilakukan Tergugat;

Bahwa berdasarkan argumetasi tersebut di atas, maka Penggugat telah memenuhi syarat kedudukan hukum (*Legal standing*) untuk mengajukan keberatan a quo karena jelas sudah memiliki hubungan hukum dengan Tergugat. Oleh karena itu perkenankan Penggugat mohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menggelar perkara ini seadil-adilnya;

B. Argumentasi Dugaan Pelanggaran Tergugat;

1. Bahwa dengan mencermati kapasitas Penggugat dalam yayasan tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam kredit Hj. Islamiah selaku debitur dan Tergugat selaku kreditur kemudian menempatkan Penggugat selaku pembeli diatas Objek Sengketa yang masih dalam kapasitas barang agunan. Hal itu menimbulkan benturan kepentingan antara pelaku usaha jasa keuangan dan konsumen. Sebagaimana ketentuan dalam **Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.1/POJK.07/2013. Pasal 23 ayat 1 Menyatakan "Pelaku Usaha Jasa Keuangan, agen penjual dan pengurus / pegawai dari pelaku usaha jasa keuangan wajib menghindari benturan kepentingan antara pelaku usaha jasa keuangan dengan konsumen.** Oleh karena itu proses lelang hak tanggungan yang dilakukan Tergugat dapat dibatalkan karena bertentangan dengan ketentuan hukum diatas;
2. Bahwa dengan mencermati surat Tergugat tertanggal 26 Januari 2017 No. B.27/SCC/DA/R5/0117, yang menunjuk lokasi dan pelaksana pelelangan di Gedung Bank Danamod Jl. Jend Sudirman No.54 Lt.8 Balikpapan, maka Penggugat melalui gugatan ini menyatakan keberatan atas tindakan dan atau cara-cara tersebut karena bertentangan dengan **Peraturan Menteri Keuangan RI. No. 174 / PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I. Pasal 1 ayat 2 "Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela;**
3. Penggugat belum wanprestasi dalam perjanjian ini. **Dengan Argumentasi bahwa ketentuan Pasal 1 butir 2 Keputusan Menteri**



Keuangan Nomor 293 / KMK / 09 / 1993 menyatakan bahwa piutang macet adalah piutang yang sampai pada suatu saat sejak piutang tersebut jatuh tempo tidak dilunasi oleh penanggung hutang sebagaimana mestinya dalam perjanjian. Apabila di konstruksikan dari awal perjanjian Hj.Islamiah dengan Tergugat kemudian Penggugat hadir selaku penanggung jawab atas kredit tersebut yang dimulai pada tanggal 16-10-2012 dan berakhir pada tanggal 16-10-2027, sehingga nanti pada saat berakhirnya perjanjian antara Hj.Islamiah dengan Tergugat, Penggugat dapat dikategorikan cidera janji dan Argumentasi Penggugat tersebut didukung oleh **ketentuan Pasal 1270 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang secara Imperatif dan Limitatif menentukan bahwa kreditur tidak boleh menuntut prestasi sebelum waktu yang diperjanjikan tersebut**, maka secara normative perjanjian yang dibuat oleh debitur dan kreditur yang menyangkut tentang perjanjian kredit in casu tersebut merupakan suatu perikatan dengan ketetapan waktu yang kreditur tidak dapat menuntut prestasi kepada debitur untuk melunasi kewajibannya sebelum lewat waktu yang diperjanjikan;

4. Bahwa Penggugat selaku pihak yang berkaitan dengan objek sengketa sama sekali tidak pernah disampaikan atau diberikan teguran atas rencana pelelangan tersebut sehingga dapat diduga tindakan Tergugat yang tidak pernah memberikan peringatan dan atau teguran kepada Penggugat bertentangan dengan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. Per.03/KN/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Pasal 6 ayat 5 poin e “salinan foto copy bahwa debitur wanprestasi berupa **peringatan – peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditur**”;
5. Bahwa tindakan Tergugat yang langsung melakukan lelang hak tanggungan diatas Objek Sengketa bertentangan dengan **Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15PBI/2012 Pasal I ayat 26 Menyangkut Restrukturisasi kredit**. Hal mana kredit tersebut masih bisa diselamatkan dengan cara-cara yang bijak apalagi ketentuan hukum masih memberikan ruang untuk itu;

C. TUNTUTAN PROVISI;

Bahwa untuk menghindari kerugian bagi Penggugat bersama para jemaatnya termasuk segenap pengurus Yayasan Hidup Sejati, maka dimohon agar ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini



memerintahkan Tergugat untuk menghentikan lelang hak tanggungan diatas objek sengketa baik untuk masa sekarang maupun dimasa yang akan datang atau setidaknya tidaknya menunda prosedur lelang diatas objek sengketa sampai ada putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan pertimbangan bahwa setiap Warga Negara berhak mempertahankan hak-hak hukumnya sepanjang dalam bingkai hukum untuk keadilan sebagaimana Amanat Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 BAB XA, HAK ASASI MANUSIA Pasal 28 H Ayat 4 Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun;

D. Petitum;

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana terurai di atas, Penguat mohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 1. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.1/POJK.07/2013. Pasal 23 ayat 1;
- 2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar Peraturan Menteri Keuangan RI. No. 174 / PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I. Pasal 1 ayat 2;
- 3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar Keputusan Menteri Keuangan Nomor 293 / KMK /.09 / 1993 Pasal 1 butir 2;
- 4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. Per.03/KN/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Pasal 6 ayat 5 poin e;
- 5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15PBI/2012 Pasal I ayat 26;
- 6. Menyatakan status kredit Penggugat kepada Tergugat belum masuk kategori bermasalah serta belum masuk kategori wanprestasi;
- 7. Menghukum Tergugat untuk menanggukkan lelang hak tanggungan diatas objek sengketa sampai adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;



8. Menyatakan tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum lelang hak tanggungan yang dilakukan Tergugat;

9. Membankan biaya perkara kepada Tergugat;

Atau bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang se adil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugattersebut, kuasa Tergugat mengajukan jawaban bersamaan dengan eksepsi yaitu sebagai berikut:

I. DALAM KONVENS:

1) Dalam Eksepsi:

Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil yang dijadikan dasar dalam gugatan Penggugat, kecuali yang Tergugat akui secara tegas;

A. Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas / Kedudukan Sebagai Penggugat (EKSEPSI DISQUALIFIKATOIR);

1. Bahwa, sebagaimana dijelaskan oleh Penggugat sesuai dalil Penggugat yang terurai pada halaman 2 di dalam gugatannya, dimana yang menjadi objek sengketa (Objek Hak Tanggungan) yang telah dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Tergugat adalah:

a. Sebidang Tanah Milik atas nama Hj. ISLAMIAH No. 739/Gunung Sari Ulu, Luas 615 M2. Surat Ukur No. 3584/1986 tertanggal 27 Oktober 1986, terletak di Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur;

b. Sebidang Tanah Milik atas nama Hj. ISLAMIAH No. 84/Mekar Sari, Luas 230 M2. Surat Ukur No. 06/Mekar Sari/1999 tertanggal 08 Mei 1999, terletak di Kelurahan Mekar Sari, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur;

c. Sebidang Tanah Milik atas nama Hj. ISLAMIAH No. 85/Mekar Sari, Luas 567 M2. Surat Ukur No. 07/Mekar Sari/1999 tertanggal 08 Mei 1999, terletak di Kelurahan Mekar Sari, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur;

2. Bahwa, sesuai data-data yang dimiliki oleh Tergugat atas objek sengketa yang diuraikan Penggugat pada halaman 2 di dalam



gugatannya tersebut di atas adalah merupakan objek tanah yang menjadi Jaminan kredit berdasarkan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012, antara Tergugat (PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk.) selaku Kreditur dengan H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur yang telah memperoleh persetujuan dari istrinya yang bernama Hj. ISLAMIAH sebagai pemegang hak atas tanah yang menjadi Jaminan kredit tersebut;

3. Bahwa, dengan adanya Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 antara Tergugat (PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk.) selaku Kreditur dengan H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur yang telah memperoleh persetujuan dari istrinya yang bernama HJ. ISLAMIAH sebagai pemegang hak atas tanah yang menjadi Jaminan kredit tersebut, maka sesuai peraturan perundang-undangan untuk memberikan kedudukan yang utama bagi Tergugat selaku kreditur, sehingga atas tanah yang menjadi Jaminan kredit tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1186 / 2013 Jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1187/2013 Jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2303/2013 dimana ketiganya sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) adalah Tergugat (PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk.) selaku Penerima Hak Tanggungan atas objek hak tanggungan tersebut, dan selaku pemberi hak tanggungan adalah HJ. ISLAMIAH sebagai pemegang hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut, yang telah memperoleh persetujuan dari suaminya yang bernama H. SYAFAR TAEBE, hal ini berdasarkan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 27/2013 tertanggal 10 Januari 2013, Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2013 tertanggal 10 Januari 2013 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 484/2013 tertanggal 28 Maret 2013, yang ketiganya dibuat dihadapan HANGKY RIBOWO, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Balikpapan;
4. Bahwa, dari uraian yang Tergugat jelaskan di atas, telah memperjelas hubungan hukum yang menjadi subyek hukum atas objek sengketa yang dijadikan Jaminan kredit dan Objek Hak Tanggungan dan telah dilaksanakan lelang eksekusi hak



tanggung atas objek jaminan kredit tersebut hanyalah antara Tergugat (PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk.) selaku Kreditur dan H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya HJ. ISLAMIAH selaku Penjamin;

Sehingga dalam hal ini apabila ANDY SIMON (Penggugat) dalam perkara in casu mengajukan gugatan yang ditujukan kepada Tergugat atas objek sengketa yang telah dijadikan Jaminan kredit dan Objek Hak Tanggungan oleh H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya HJ. ISLAMIAH selaku Penjamin berdasarkan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012, tertanggal 16 Oktober 2012 antara Tergugat (PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk.) selaku Kreditur dan H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya HJ. ISLAMIAH selaku Penjamin, maka dalam hal ini tidak jelas kapasitas / kedudukan Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat atas objek sengketa karena Penggugat tidak mempunyai hak dan / atau kepentingan atas objek sengketa yang dijadikan Jaminan kredit dan Objek Hak Tanggungan tersebut;

5. Bahwa, dengan tetap mereserve dalil Tergugat tersebut di atas, jika melihat dari gugatan Penggugat apabila Penggugat mendalilkan kapasitas Penggugat selaku pembeli atas objek sengketa dari HJ. ISLAMIAH berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, sedangkan sesuai dalil Penggugat pada halaman 3 gugatan Penggugat, Penggugat telah mengetahui secara pasti dan jelas, yang mana objek yang diperjual-belikan antara Penggugat dengan HJ. ISLAMIAH tersebut berada dalam penguasaan Tergugat (PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk.), namun dalam pelaksanaan dan proses ikatan jual beli antara Penggugat dengan HJ. ISLAMIAH tersebut tidak melibatkan dan/atau meminta persetujuan dari Tergugat yang notabene selaku pihak pemegang hak tanggungan atas objek yang diperjual belikan tersebut, sehingga perikatan jual beli antara Penggugat dengan HJ. ISLAMIAH yang dibuat tanpa persetujuan dari Tergugat selaku pihak pemegang hak tanggungan atas objek yang diperjual belikan tersebut menjadi cacat hukum karena status HJ. ISLAMIAH bukan sebagai subyek hukum yang berwenang untuk melakukan transaksi perikatan jual beli atas tanah objek



sengketa yang telah dijadikan sebagai hak tanggungan tersebut, sehingga Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan HJ. ISLAMIAH tersebut BATAL DEMI HUKUM;

6. Bahwa, dikarenakan perikatan jual beli antara Penggugat dengan HJ. ISLAMIAH yang dibuat tanpa persetujuan dari Tergugat selaku pihak pemegang hak tanggungan atas objek yang diperjual belikan tersebut batal demi hukum karena cacat hukum, maka perjanjian kredit yang tetap berlaku atas objek sengketa yang telah menjadi Jaminan kredit dan objek hak tanggungan adalah Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 antara Tergugat (PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk.) selaku Kreditur dan H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya HJ. ISLAMIAH selaku Penjamin. Karena tidak ada perubahan dan/atau perpindahan Debitur dari H. SYAFAR TAEBE kepada Penggugat (ANDY SIMON);
7. Bahwa, dari dalil-dalil Tergugat di atas, telah membuktikan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat atas objek sengketa yang dijadikan Jaminan kredit dan Objek Hak Tanggungan oleh H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya HJ. ISLAMIAH selaku Penjamin, sehingga membuktikan kapasitas /kedudukan Penggugat tidak jelas sebagai Penggugat untuk mengajukan gugatan yang ditujukan kepada Tergugat;
8. Bahwa, dikarenakan kapasitas / kedudukan Penggugat tidak jelas sebagai Penggugat, maka sudah sewajarnya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Penggugat tidak Memiliki Hubungan Hukum dengan Tergugat;

1. Bahwa, berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan Penggugat (ANDY SIMON) dalam gugatannya menunjukkan bahwa Penggugat nyata-nyata tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat (PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk.) mengingat faktanya Tergugat adalah bukan pihak / tidak turut campur / tidak memiliki kaitan dengan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli yang dibuat antara Penggugat selaku pembeli atas objek sengketa dengan HJ. ISLAMIAH;
2. Bahwa, dalil-dalil petitum gugatan Penggugat dalam pokok perkara adalah tidak relevan mengingat Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat. Hal tersebut menunjukkan

Halaman 10 dari 45 Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT SMR



bahwa tuntutan Penggugat semata-mata diajukan untuk mengambil hak Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan yang telah memperoleh hak-nya secara sah berdasarkan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT");

3. Bahwa mengenai segala perbuatan hukum antara Penggugat (ANDY SIMON) dengan HJ. ISLAMIAH sebenarnya merupakan hubungan hukum internal antara Penggugat dengan HJ. ISLAMIAH, oleh karenanya segala akibat hukum yang timbul daripadanya secara hukum tidak boleh merugikan Tergugat (PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk.) selaku Kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan fasilitas kredit kepada H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya HJ. ISLAMIAH selaku Penjamin. Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan melindungi hak Tergugat dan berkenan menerima eksepsi Tergugat serta menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

C. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK;

1. Bahwa, Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang nyata-nyata Tergugat akui secara tegas;
2. Bahwa, dengan tetap mereserve uraian pada huruf A dan B tersebut di atas, apabila Penggugat memperlakukan objek sengketa yang telah dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Tergugat di mana objek sengketa tersebut merupakan Jaminan kredit dan Objek Hak Tanggungan yang diberikan oleh H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya HJ. ISLAMIAH selaku Penjamin berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1186/2013 Jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1187/2013 Jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2303/2013 untuk menjamin pelunasan kewajiban / hutang berdasarkan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 antara Tergugat selaku Kreditur dan H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya HJ. ISLAMIAH sebagai Penjamin, maka



seharusnya Penggugat menarik H. SYAFAR TAEBE dan istrinya HJ. ISLAMIAH sebagai pihak dalam perkara in casu, dalam hal ini sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat;

3. Bahwa, atas dalil Penggugat dalam gugatannya yang mengetahui secara pasti dan jelas, di mana objek yang diperjual belikan antara Penggugat dengan HJ. ISLAMIAH tersebut berada dalam penguasaan PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Tergugat) karena menjadi Jaminan kredit dan Objek Hak Tanggungan yang diberikan oleh H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya HJ. ISLAMIAH, namun dalam perkara a quo Penggugat tidak menarik H. SYAFAR TAEBE dan istrinya HJ. ISLAMIAH yang menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat dan masih mempunyai hubungan hukum atas objek sengketa tersebut antara PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Tergugat) selaku Kreditur dan H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya HJ. ISLAMIAH selaku Penjamin berdasarkan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tanggal 16 Oktober 2012, maka gugatan Penggugat tidak sempurna karena tidak lengkap pihak-pihaknya;
4. Bahwa, demikian juga seperti diketahui secara pasti oleh Penggugat, yang mana atas objek sengketa tersebut telah dilaksanakan proses lelang eksekusi hak tanggungan yang mana dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dilaksanakan dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Balikpapan melalui Jasa Pralelang yaitu PT. TRIMITRA LELANG MANDIRI, namun dalam perkara a quo Penggugat juga tidak menarik Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Balikpapan serta PT. TRIMITRA LELANG MANDIRI sebagai pihak dalam perkara a quo, sedangkan dalam petitum gugatan Penggugat, Penggugat meminta untuk menanggihkan lelang hak tanggungan atas objek sengketa;
5. Bahwa, apabila Penggugat memohon untuk menanggihkan pelaksanaan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa tersebut, maka seharusnya Penggugat juga menarik KPKNL Kota Balikpapan serta PT. TRIMITRA LELANG MANDIRI (Balai lelang Swasta) sebagai pihak dalam perkara in casu, yang notabene selaku pihak yang telah melaksanakan



proses lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa tersebut;

6. Bahwa, dikarenakan Penggugat tidak menarik:
 - o H. SYAFAR TAEBE dan istrinya HJ. ISLAMIAH, yang notabene selaku penjual tanah objek sengketa kepada Penggugat dan masih mempunyai hubungan hukum atas objek sengketa tersebut antara PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Tergugat) selaku Kreditur dan H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya HJ. ISLAMIAH selaku Penjamin, yang masih mempunyai tanggung jawab atas Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor : PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 tersebut;
 - o Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Balikpapan serta PT. TRIMITRA LELANG MANDIRI sebagai pihak dalam perkara in casu, yang notabene selaku pihak yang telah melaksanakan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah objek sengketa tersebut;

Maka gugatan Penggugat tidak sempurna karena tidak lengkap piha-pihaknya;

7. Bahwa, dengan demikian maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kurang pihak atau tidak lengkap dan mengandung *error in persona* dalam bentuk cacat *plurium litis consortium*. (vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 151/SIP/1975 tanggal 13 Mei 1975 Jo. No.186/R/Pdt/ 1984 tanggal 18 Desember 1985), oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2) Dalam Pokok Perkara:

Bahwa, hal-hal yang Tergugat sampaikan di dalam eksepsi mohon dianggap terulang kembali di dalam pokok perkara ini:

1. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil yang dijadikan dasar dalam gugatan Penggugat, kecuali yang Tergugat akui secara tegas;
2. Bahwa, gugatan Penggugat di dalam perkara in casu, Penggugat telah mengajukan gugatan yang ditujukan kepada PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. sebagai Tergugat;
3. Bahwa, sesuai dalil Tergugat pada eksepsi di atas, antara Tergugat dengan Penggugat secara yuridis tidak pernah terjadi hubungan

Halaman 13 dari 45 Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT SMR



hukum mengenai tanah objek sengketa dalam perkara in casu, sehingga tidak ada kewajiban Tergugat untuk menanggapi gugatan Penggugat, maka sudah sewajarnya gugatan Penggugat haruslah ditolak secara keseluruhan atau setidaknya tidak dapat diterima;

4. Bahwa, dengan tetap mereserve dalil tersebut di atas, apabila dicermati gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang mengandung cacat hukum dalam unsur objektif dan subjektifnya;

5. Bahwa, Penggugat telah mendalilkan pada halaman 3 posita gugatan Penggugat pada bagian Pendahuluan mengenai Peristiwa dan Hubungan Hukum alinea ketiga, dan pada halaman 4 alinea pertama yaitu:

“Bahwa awal tahun 2015 Penggugat mendapat lokasi yang strategis untuk pengembangan Yayasan sebagaimana yang diharapkan para Jemaat Penggugat, sehingga pada tanggal 4 Mei 2015 Penggugat dengan bantuan dana dari Jemaat dan para pengurus yayasan membeli Objek Sengketa sebesar Rp4.400.000.000,00 dengan pembayaran pertama sebesar Rp650.000.000,00 kepada pihak penjual atas nama HJ. ISLAMIAH dan sisa pembayaran sebesar Rp3.750.000.000,00 akan dibayar Penggugat ke Tergugat / PT. Bank Danamon, Tbk. Cabang Balikpapan dikarenakan Objek Sengketa dalam penguasaan Tergugat / PT. Bank Danamon, Tbk. Cabang Balikpapan sebagai Objek Agunan”;

“Bahwa sejak Perikatan Jual-Beli ditanda tangani kedua belah pihak maka saat itupula kewajiban HJ. ISLAMIAH ke Tergugat /PT. Bank Danamon, Tbk. Cabang Balikpapan menjadi kewajiban Penggugat dan Penggugat selalu memenuhi kewajiban atas pembayaran tersebut, akan tetapi pada akhir tahun 2015 Penggugat bersama jemaatnya dan pengurus yayasan lainnya mengalami suatu kondisi yang membuat Penggugat tidak mampu membayar kewajibannya kepada Tergugat”;

6. Bahwa, atas dalil Penggugat tersebut di atas Tergugat dengan tegas menolaknya, hal ini Tergugat dasarkan dimana Perjanjian Perikatan Jual-Beli antara Penggugat dengan HJ. ISLAMIAH telah mengandung cacat hukum dalam unsur objektifnya dikarenakan tanah objek sengketa yang dijadikan objek jual beli antara Penggugat dengan HJ. ISLAMIAH masih menjadi Objek Hak Tanggungan yang dipegang oleh



Tergugat (PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk.), padahal dalam hal ini Penggugat sangat mengetahui secara pasti dimana objek tanah yang diperjual belikan antara Penggugat dengan Hj. ISLAMIAH tersebut masih menjadi Objek Hak Tanggungan yang dipegang oleh PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Tergugat), namun Penggugat tetap melakukan perikatan jual beli antara Penggugat dengan Hj. ISLAMIAH tanpa persetujuan dari Tergugat selaku Kreditur pemegang Hak Tanggungan atas objek sengketa tersebut;

7. Bahwa, dikarenakan Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan HJ. ISLAMIAH atas tanah objek sengketa masih menjadi objek hak tanggungan, yang mana Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut dibuat tanpa persetujuan dari PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Tergugat) selaku Kreditur pemegang hak tanggungan atas tanah objek sengketa tersebut, maka Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Hj. ISLAMIAH telah gugur dan batal demi hukum, hal ini disebabkan karena Hj. ISLAMIAH selaku Penjamin dari Debitur atas nama H. SYAFAR TAEBE yang secara sepihak tanpa persetujuan PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Tergugat) selaku pihak Kreditur pemegang hak tanggungan atas tanah objek sengketa telah menjual tanah dan bangunan yang masih sebagai Objek Hak Tanggungan padahal status Hj. ISLAMIAH bukanlah sebagai subyek hukum yang berwenang untuk melakukan transaksi perikatan jual beli atas tanah objek sengketa tersebut, sehingga Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Hj. ISLAMIAH tersebut **BATAL DEMI HUKUM**;
8. Bahwa, dikarenakan Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Hj. ISLAMIAH tersebut Batal Demi Hukum, maka menurut hemat Tergugat, Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Hj. ISLAMIAH tersebut dianggap tidak pernah ada, karena Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Hj. ISLAMIAH tersebut tidak mempunyai akibat hukum yang dikehendaki oleh para pihak;
9. Bahwa, dikarenakan Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Hj. ISLAMIAH tersebut dianggap tidak pernah ada, maka apabila Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan melakukan eksekusi dengan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas Hak Tanggungan tersebut, maka Penggugat selaku pembeli hak atas

Halaman 15 dari 45 Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT SMR



tanah yang masih menjadi objek Hak Tanggungan tidak dapat menuntut dalam hal apapun kepada Tergugat, sehingga gugatan dalam perkara in casu yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah cacat hukum baik dalam unsur objektifnya maupun subyektifnya;

10. Bahwa, dengan adanya gugatan Penggugat yang cacat hukum baik dalam unsur objektifnya maupun subyektifnya seperti yang terurai di atas, sementara dalam Hukum Acara Perdata harus memenuhi unsur objektif dan subyektif dalam mengajukan suatu gugatan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Maka dengan demikian sudah sewajarnya gugatan Penggugat haruslah ditolak;

11. Bahwa, demikian juga Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada alinea pertama halaman 4 gugatan Penggugat yang pada intinya Penggugat mendalilkan:

“Bahwa, sejak Perikatan Jual-Beli ditanda tangani kedua belah pihak maka saat itupula kewajiban Hj. ISLAMIAH ke Tergugat / PT. Bank Danamon, Tbk. Cabang Balikpapan menjadi kewajiban Penggugat dan Penggugat selalu memenuhi kewajiban atas pembayaran tersebut...”;

12. Bahwa, atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat menolaknya karena dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar;

13. Bahwa, dari data-data yang dimiliki oleh Tergugat, berdasarkan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 antara PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Tergugat) selaku Kreditur dan H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH selaku Penjamin, di mana H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH selaku Penjamin telah menunggak pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat (PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk.) sejak bulan Agustus 2013 sampai bulan Januari 2016, hal ini berdasarkan surat-surat yang telah Tergugat kirimkan kepada H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH selaku Penjamin baik Surat Peringatan maupun Surat Teguran / Somasi, antara lain:

- Surat Nomor B.1126/KPR/SP1/SCC/R5/0813 Perihal: Surat Peringatan I tertanggal 23 Agustus 2013 yang ditujukan kepada H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Nomor B.1317/KPR/SP2/SCC/R5/1113 Perihal: Surat Peringatan II tertanggal 19 Nopember 2013 yang ditujukan kepada H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur;
- Surat Nomor B.0040/KPR/SP3/SCC/R5/0114 Perihal: Surat Peringatan III tertanggal 20 Januari 2014 yang ditujukan kepada H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur;
- Surat Nomor B.1154/KPR/SOM/SCC/R5/1215 Perihal: TEGURAN / SOMASI tertanggal 23 Desember 2015 yang ditujukan kepada H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur;
- Surat Nomor B.107/KPR/SOM/SCC/R5/0116 Perihal: TEGURAN / SOMASI TERAKHIR tertanggal 18 Januari 2016 yang ditujukan kepada H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur;

14. Bahwa, dari surat-surat yang telah Tergugat kirimkan kepada H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur tersebut baik Surat Peringatan maupun Surat Teguran / Somasi, telah membuktikan di mana H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur berdasarkan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 antara PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Tergugat) selaku Kreditur dan H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH selaku Penjamin, tidak pernah dilakukan adanya pembayaran angsuran kredit sejak bulan Agustus 2013 sampai dengan bulan Januari 2016;

15. Bahwa, dikarenakan pembayaran angsuran kredit mulai menunggak dan tidak sebagaimana mestinya sejak bulan Agustus 2013 sampai dengan bulan Agustus 2015, bahkan tidak pernah ada pembayaran angsuran kredit sejak bulan September 2015 sampai dengan sekarang atas Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012, sehingga dalil Penggugat yang mendalilkan "Penggugat selalu memenuhi kewajiban atas pembayaran tersebut", adalah dalil yang tidak benar, maka sudah sewajarnya dalil Penggugat tersebut haruslah dikesampingkan;

16. Bahwa, demikian juga Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat yang intinya menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang Tergugat laksanakan di atas tanah objek sengketa yang telah menjadi Jaminan Kredit dan Hak Tanggungan yang dipegang oleh Tergugat, hal ini dikarenakan dalam proses

Halaman 17 dari 45 Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT SMR



pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang Tergugat laksanakan dilakukan dengan cara dan prosedur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tanpa adanya suatu pelanggaran prosedur hukum;

17. Bahwa, dengan tetap mereserve dalil Tergugat di atas, dalam kesempatan ini Tergugat akan menanggapi satu persatu dalil gugatan Penggugat yang intinya menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang Tergugat laksanakan di atas tanah objek sengketa yang telah menjadi Jaminan Kredit dan Hak Tanggungan yang dipegang oleh Tergugat;

18. Bahwa, Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada halaman 5 point 1 gugatan Penggugat yang intinya Penggugat mendalilkan "... bahwa dalam kredit Hj. ISLAMIAH selaku Debitur dan Tergugat selaku Kreditur kemudian menempatkan Penggugat selaku pembeli di atas Objek Sengketa yang masih dalam kapasitas Barang Agunan. Hal itu menimbulkan benturan kepentingan antara pelaku usaha jasa keuangan dan konsumen";

19. Bahwa, telah Tergugat jelaskan dan uraikan di atas, tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, apalagi mengenai objek sengketa yang telah menjadi Jaminan Kredit dan Hak Tanggungan yang dipegang oleh Tergugat;

20. Bahwa, perikatan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Hj. ISLAMIAH sama sekali tidak diketahui oleh Tergugat selaku pemegang hak tanggungan atas objek sengketa, hal ini dikarenakan dari awal Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 antara PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Tergugat) selaku Kreditur dan H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH sebagai Penjamin sampai dengan Tergugat melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa, tidak pernah Tergugat mengeluarkan dan/atau memberikan persetujuan tertulis baik kepada H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur maupun kepada istrinya Hj. ISLAMIAH sebagai Penjamin untuk melepaskan haknya atas Objek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun kepada pihak lain termasuk kepada Penggugat;



Sehingga dengan demikian Perikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Hj. ISLAMIAH yang dibuat tanpa persetujuan tertulis dari PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Tergugat) selaku pemegang objek hak tanggungan telah mengandung cacat hukum dalam unsur objektifnya dikarenakan tanah objek sengketa yang dijadikan objek jual beli antara Penggugat dengan Hj. ISLAMIAH masih menjadi objek hak tanggungan yang dipegang oleh Tergugat;

21. Bahwa, dengan demikian dikarenakan Tergugat tidak pernah mengeluarkan dan/atau memberikan persetujuan tertulis baik kepada H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur maupun kepada istrinya Hj. ISLAMIAH sebagai Penjamin untuk melepaskan haknya atas Objek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun kepada pihak lain termasuk kepada Penggugat, sehingga Tergugat tidak mengetahui adanya perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, maka tidak ada pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Tergugat seperti yang didalilkan oleh Penggugat pada point 1 halaman 5 gugatan Penggugat, oleh karena itu proses lelang eksekusi hak tanggungan yang Tergugat laksanakan telah benar karena telah dilakukan dengan cara dan prosedur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tanpa adanya suatu pelanggaran prosedur hukum;
22. Bahwa, dikarenakan tidak ada pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Tergugat seperti yang didalilkan oleh Penggugat pada point 1 halaman 5 gugatan Penggugat, maka sudah selayaknya dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
23. Bahwa, demikian pula Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 2 halaman 6 gugatan Penggugat;
24. Bahwa, benar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat atas objek sengketa tersebut dilaksanakan di Gedung PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. Jalan Jenderal Sudirman No. 54 Lt. 8 Balikpapan, namun penetapan lokasi atau tempat pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut bukanlah Tergugat yang menetapkan dan/atau menentukan, melainkan Pejabat Lelang dalam hal ini Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Balikpapan berdasarkan Surat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan

Halaman 19 dari 45 Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT SMR



Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Balikpapan Nomor S-075/WKN.13/KNL.0105/2017 tertanggal 20 Januari 2017 Perihal: Penetapan Hari/Tanggal Lelang yang di dalam isi surat tersebut juga telah menetapkan tempat lokasi pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah objek sengketa berikut bangunan yang berdiri di atasnya;

25. Bahwa, penetapan tempat pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Balikpapan pada Gedung PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. Jalan Jenderal Sudirman No. 54 Lt. 8 Balikpapan tersebut bukanlah suatu pelanggaran hukum, melainkan suatu penetapan yang telah benar dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Balikpapan yang telah menetapkan tempat pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam wilayah kerjanya di mana tempat barang tersebut berada, hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 22 yang berbunyi "Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada";
26. Bahwa, dikarenakan tanah Objek Hak Tanggungan (objek sengketa) tersebut berada dalam wilayah kota Balikpapan tepatnya beralamat di Kelurahan Gunung Sari Ulu dan Kelurahan Mekar Sari Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan, maka sudah tepat dan benar Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Balikpapan menetapkan tempat lokasi pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada Gedung PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. Jalan Jenderal Sudirman No. 54 Lt. 8 Balikpapan, karena tempat pelaksanaan lelang dan tempat Objek Hak Tanggungan (objek sengketa) tersebut berada masih dalam wilayah kerja Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Balikpapan yaitu di Kota Balikpapan;
27. Bahwa, dengan demikian dalil Penggugat yang keberatan atas penunjukkan lokasi / tempat pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada Gedung PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. Jalan Jenderal Sudirman No. 54 Lt. 8 Balikpapan tersebut adalah dalil yang tanpa dasar, oleh karenanya sudah sepatutnya dalil Penggugat

Halaman 20 dari 45 Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT SMR



tersebut harus pula ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima;

28. Bahwa, Tergugat juga menolak dalil Penggugat pada point 3 halaman 6 gugatan Penggugat yang pada intinya Penggugat menyatakan bahwa “Penggugat belum wanprestasi dalam perjanjian ini”;

29. Bahwa, perlu Tergugat tegaskan kembali, dimana antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada hubungan hukum, dikarenakan tidak ada bentuk perjanjian apapun yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga tidak ada baik prestasi maupun wanprestasi yang harus dipenuhi baik oleh Penggugat maupun oleh Tergugat;

30. Bahwa, dengan tetap mereserve dalil Tergugat di atas, apabila yang Penggugat maksud sebagai pihak yang telah cidera janji atau wanprestasi tersebut adalah H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH sebagai Penjamin kepada PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Tergugat) selaku Kreditur berdasarkan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012, maka Tergugat akan menanggapi atas dalil Penggugat tersebut;

31. Bahwa, berdasarkan ketentuan Bank Indonesia yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005, Perihal Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, telah menjabarkan secara detail mengenai penetapan kualitas kredit atau kolektibilitas kredit Debitur, yang mana kolektibilitas kredit tersebut dinilai berdasarkan ketepatan pembayaran, antara lain:

- Lancar (kolektibilitas 1) yaitu apabila tidak terdapat tunggakan pembayaran pinjaman baik pokok ataupun bunga;
- Dalam Perhatian Khusus (kolektibilitas 2) yaitu apabila terdapat tunggakan pinjaman pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 hari;
- Kurang Lancar (kolektibilitas 3) yaitu apabila terdapat tunggakan pinjaman pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 120 hari;
- Diragukan (kolektibilitas 4) yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pinjaman baik pokok dan atau bunga sampai dengan 180 hari;



- Macet (kolektibilitas 5) yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pinjaman pokok dan atau bunga di atas 180 hari;
32. Bahwa, sesuai dengan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 antara PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Tergugat) selaku Kreditur dan H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH sebagai Penjamin, dimana H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH sebagai Penjamin telah berjanji untuk melakukan pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat sebagai kreditur, yang akan dilakukan pada setiap tanggal 16 (enam belas) setiap bulannya, sejak H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH sebagai Penjamin melakukan pembayaran angsuran untuk pertama kalinya pada tanggal 16 November 2012;
33. Bahwa, atas Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 tersebut, H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH sebagai Penjamin sudah memenuhi kewajibannya selama beberapa tahun, namun sejak bulan September 2015 sampai dengan dilaksanakannya proses lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan kredit tersebut, H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH sebagai Penjamin tidak pernah lagi melakukan pembayaran angsuran kredit sebagaimana mestinya, hal tersebut sudah berjalan selama \pm 23 bulan atau \pm 690 hari;
34. Bahwa, apabila dinilai dengan mengacu pada ketentuan Bank Indonesia yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor : 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005, Perihal Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, mengenai penetapan kualitas kredit atau kolektibilitas kredit Debitur seperti yang terurai di atas, maka dapat disimpulkan pembayaran angsuran kredit H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH sebagai Penjamin berdasarkan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 dapat dikategorikan sebagai Kredit Macet, karena sudah melewati ketentuan tunggakan pembayaran pinjaman pokok dan atau bunga di atas 180 hari;
35. Bahwa, dengan demikian berdasarkan uraian Tergugat di atas, dimana H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH

Halaman 22 dari 45 Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT SMR



sebagai Penjamin tidak melaksanakan janjinya atau prestasinya dengan tidak melakukan pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat sebagai kreditur setiap tanggal 16 (enam belas) setiap bulannya bahkan hal ini sudah berjalan selama ± 23 (dua puluh tiga) bulan seperti yang telah disepakati dalam Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 antara Tergugat (PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk.) selaku Kreditur dan H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH sebagai Penjamin, maka sudah sangat tepat dan benar apabila H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH sebagai Penjamin dikategorikan sebagai Debitur yang telah cidera janji atau wanprestasi;

36. Bahwa, mengenai apa yang dimaksud dengan wanprestasi berdasarkan Penjelasan Pasal 21 Undang Undang Nomor 42 Tahun 1999, tentang Jaminan Fidusia adalah tidak memenuhi prestasi, baik yang berdasarkan perjanjian pokok, perjanjian Jaminan Fidusia, maupun perjanjian jaminan lainnya;

37. Bahwa, selain itu pula mengenai apa itu prestasi, berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara, ada 3 (tiga) macam bentuk prestasi, yaitu untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu, maka dengan mengacu Pasal 1234 KUHPer tersebut di atas apabila dikaitkan dengan perjanjian kredit, wujud wanprestasi bisa berupa Debitur sama sekali tidak berprestasi, Debitur keliru berprestasi, dan Debitur terlambat berprestasi;

38. Bahwa, dari uraian Tergugat di atas, apabila dikaitkan dengan perbuatan H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH sebagai Penjamin yang tidak melakukan pembayaran angsuran dan telah menunggak pembayaran pinjaman pokok dan atau bunga di atas 180 hari dengan kategori sebagai Kredit Macet, maka sudah selayaknya H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH selaku Penjamin dikategorikan sebagai Debitur yang telah Cidera Janji atau Wanprestasi berdasarkan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012;

39. Bahwa, selain itu pula, apabila benar adanya perikatan jual beli antara Penggugat dengan Hj. ISLAMIAH dengan objek jual beli tersebut adalah tanah objek sengketa, sedangkan Perikatan Jual Beli tersebut



dibuat tanpa persetujuan dari Tergugat selaku Kreditur pemegang hak tanggungan atas tanah objek sengketa tersebut, maka dapat dikatakan H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH selaku Penjamin telah melakukan cidera janji atau wanprestasi karena telah melanggar isi dari Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 27/2013 tertanggal 10 Januari 2013, Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2013 tertanggal 10 Januari 2013 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 484/2013 tertanggal 28 Maret 2013, yang ketiganya dibuat di hadapan HANGKY RIBOWO, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Balikpapan, antara PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Tergugat) selaku Kreditur dan H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH selaku Penjamin berdasarkan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012;

40. Bahwa, telah jelas termaktub pada lembar halaman 9 Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 27/2013 tertanggal 10 Januari 2013, Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2013 tertanggal 10 Januari 2013 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 484/2013 tertanggal 28 Maret 2013, yang ketiganya dibuat di hadapan HANGKY RIBOWO, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Balikpapan, di mana H. SYAFAR TAEBE dan istrinya Hj. ISLAMIAH sebagai Pihak Pertama dan Tergugat sebagai Pihak Kedua, telah sepakat bahwa "Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Objek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga";

41. Bahwa, pada kenyataannya H. SYAFAR TAEBE dan istrinya Hj. ISLAMIAH telah melepaskan haknya atau mengalihkan Objek Hak Tanggungan kepada Pihak Ketiga dalam hal ini adalah Penggugat berdasarkan Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Hj. ISLAMIAH, maka sudah selayaknya H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH selaku Penjamin telah melakukan cidera janji atau wanprestasi karena telah melanggar ketentuan yang telah disepakati sesuai Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 27/2013 tertanggal 10 Januari 2013, Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2013 tertanggal 10 Januari 2013 Jo. Akta

Halaman 24 dari 45 Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT SMR



Pemberian Hak Tanggungan Nomor 484/2013 tertanggal 28 Maret 2013, yang ketiganya dibuat di hadapan HANGKY RIBOWO, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Balikpapan;

42. Bahwa, berdasarkan dalil-dalil Tergugat tersebut di atas, dengan mengacu pada ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal 20 Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi barang jaminan jika debitur cidera janji atau wanprestasi, maka Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan atas tanah objek sengketa memiliki hak untuk mengeksekusi tanah objek sengketa yang telah dijadikan jaminan kredit dan hak tanggungan untuk dijual secara lelang guna pembayaran hutang H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH selaku Penjamin karena telah cidera janji atau wanprestasi melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 dan telah melanggar ketentuan yang telah disepakati sesuai Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 27/2013 tertanggal 10 Januari 2013, Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2013 tertanggal 10 Januari 2013 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 484/2013 tertanggal 28 Maret 2013, yang ketiganya dibuat dihadapan HANGKY RIBOWO, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Balikpapan, yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1186/2013 Jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1187/2013 Jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2303/2013;

43. Bahwa, Tergugat juga menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 4 dan 5 halaman 7 gugatan Penggugat yang pada intinya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak pernah menyampaikan atau memberikan teguran atas rencana lelang eksekusi hak tanggungan yang Tergugat laksanakan;

44. Bahwa, sekali lagi Tergugat tegaskan dalam Jawaban ini, di mana antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada hubungan hukum mengenai tanah objek sengketa yang telah dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah objek sengketa tersebut;

45. Bahwa, dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di atas tanah objek sengketa tersebut telah dilaksanakan sesuai

Halaman 25 dari 45 Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT SMR



dengan prosedur hukum yang berlaku, bahkan sebelum Tergugat melakukan proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa tersebut, terlebih dahulu Tergugat mengirimkan surat teguran atau somasi kepada H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur yang isinya agar H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur memenuhi kewajiban hutangnya sesuai Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012, yaitu Surat Nomor B.1154/KPR/SOM/SCC/R5/1215 Perihal: TEGURAN / SOMASI tertanggal 23 Desember 2015;

46. Bahwa, atas surat teguran / somasi yang Tergugat kirimkan kepada H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur tersebut, H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur tidak juga memberikan jawaban / klarifikasi atas surat teguran / somasi dari Tergugat tersebut, sehingga pada Januari 2016 Tergugat kembali mengirimkan surat yang kedua kepada H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur berdasarkan Surat Nomor B.107/KPR/SOM/SCC/R5/0116 Perihal: TEGURAN / SOMASI TERAKHIR tertanggal 18 Januari 2016, yang intinya apabila H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur tidak juga melaksanakan kewajiban hutangnya maka dengan sangat terpaksa Tergugat akan melaksanakan eksekusi dan menjual secara lelang terhadap objek hak tanggungan yang dipegang oleh Tergugat sebagai Jaminan hutang / kredit;

47. Bahwa, meskipun Tergugat telah mengirimkan surat teguran / somasi terakhir kepada H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur, namun H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur tidak juga memberikan jawaban / klarifikasi atas surat teguran / somasi terakhir dari Tergugat tersebut;

48. Bahwa, dikarenakan H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur telah cidera janji atau wanprestasi serta tidak juga memberikan jawaban / klarifikasi atas surat teguran / somasi terakhir dari Tergugat, maka dengan terpaksa Tergugat melaksanakan proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang mana dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut telah dilalui dengan proses – proses yang sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku yang akan Tergugat buktikan pada tahap pembuktian nantinya;

49. Bahkan sampai pada saat akan dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah objek sengketa tersebut, Tergugat masih



mengirimkan surat kepada H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur berdasarkan surat Nomor: B.27/SCC/DA/R5/0117 tertanggal 26 Januari 2017, perihal: Penjualan secara lelang agunan kredit Saudara, dengan tujuan agar ada itikad baik dari H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya;

50. Bahwa, dengan demikian dalil Penggugat yang mendalilkan Tergugat tidak pernah menyampaikan atau memberikan teguran atas rencana lelang eksekusi hak tanggungan yang Tergugat laksanakan adalah dalil yang tidak berdasar, maka sudah selayaknya dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima;

51. Bahwa, dari dalil-dalil yang Tergugat uraikan di atas, dengan demikian sama sekali tidak ada dasar hukumnya apabila Penggugat mendalilkan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, bahkan sebenarnya justru H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH yang telah merugikan Tergugat dengan melakukan wanprestasi, karena telah menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat tanpa persetujuan dari Tergugat dan tidak memenuhi kewajiban membayar angsuran kreditnya selama \pm 23 bulan atau \pm 690 hari;

52. Bahwa, demikian juga Tergugat menolak dengan tegas tuntutan provisi Penggugat yang meminta agar Tergugat untuk menghentikan lelang hak tanggungan di atas tanah objek sengketa tersebut;

53. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas tuntutan provisi Penggugat tersebut, karena menurut Tergugat pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah objek sengketa yang merupakan jaminan kredit dan hak tanggungan tersebut telah dilakukan secara benar dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku; Selain itu pula Penggugat tidak mempunyai hak untuk menghentikan lelang hak tanggungan di atas tanah objek sengketa tersebut dikarenakan Penggugat tidak mempunyai kepentingan dan hubungan hukum berkaitan dengan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor : PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 antara PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Tergugat) selaku Kreditur dan H. SYAFAR TAEBE selaku Debitur dan istrinya Hj. ISLAMIAH sebagai Penjamin;

54. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang Tergugat uraikan tersebut di atas, dan akan didukung dengan bukti-bukti yang tidak dapat dibantah

Halaman 27 dari 45 Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT SMR



akurasi kebenarannya, maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang tanpa dilandasi hukum, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak secara keseluruhan;

Bahwa, berdasarkan hal-hal yang Tergugat uraikan di atas, maka dengan ini Tergugat mohon kepada Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara in casu untuk memberikan putusan:

1) Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2) Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul;

II. DALAM REKONVENSİ:

Bahwa, hal-hal yang telah terurai di dalam Konvensi sepanjang ada relevansinya mohon dianggap terulang kembali di dalam Rekonvensi ini;

1. Bahwa, gugatan yang telah diajukan oleh Tergugat Rekonvensi / PenggugatKonvensi adalah gugatan yang tidak berdasarkan hukum, karena antara Penggugat Rekonvensi / TergugatKonvensi secara yuridis tidak pernah terjadi hubungan hukum mengenai tanah objek sengketa dalam perkara in casu;
2. Bahwa, dengan digugatnya Penggugat Rekonvensi / TergugatKonvensi oleh Tergugat Rekonvensi / PenggugatKonvensi dalam perkara in casu, maka Penggugat Rekonvensi / TergugatKonvensi mengalami kerugian baik kerugian materiil maupun moriil. Dikarenakan atas gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi / PenggugatKonvensi sehingga mengakibatkan nama baik Penggugat Rekonvensi / TergugatKonvensi menjadi tercemar dan hubungan Penggugat Rekonvensi / TergugatKonvensi dengan relasi usaha menjadi terganggu dan di samping itu Penggugat Rekonvensi / TergugatKonvensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran dalam menghadapi gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi / PenggugatKonvensi tersebut;
3. Bahwa, atas kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi / TergugatKonvensi baik kerugian materiil maupun moriil jika diperinci kerugian Penggugat Rekonvensi / TergugatKonvensi tersebut, yaitu:



- a. Kerugian materiil yang harus dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi /TergugatKonvensi dengan menggunakan Jasa Hukum Advokat untuk mengurus perkara in casu dengan biaya yang harus Penggugat Rekonvensi/TergugatKonvensi keluarkan sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- b. Kerugian moriil berupa tercemarnya nama baik dan kredibilitas Penggugat Rekonvensi / TergugatKonvensi yang tidak ternilai harganya, namun kerugian tersebut apabila dinilai dengan uang maka jumlahnya tidak kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dan kerugian moriil tersebut harus dibebankan pula kepada Tergugat Rekonvensi / PenggugatKonvensi;
4. Bahwa, tindakan Tergugat Rekonvensi / PenggugatKonvensi yang menggugat Penggugat Rekonvensi / TergugatKonvensi jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena antara Penggugat Rekonvensi / TergugatKonvensi dengan Tergugat Rekonvensi / PenggugatKonvensi tidak ada hubungan hukum mengenai objek perkara in casu;
5. Bahwa, karena Tergugat Rekonvensi/PenggugatKonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka hendaknya kepada Tergugat Rekonvensi / PenggugatKonvensi dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi / TergugatKonvensi tersebut di atas;
6. Bahwa, untuk menjamin nantinya agar gugatan RekonvensiPenggugat Rekonvensi/TergugatKonvensi ini tidak sia-sia serta dikhawatirkan Tergugat Rekonvensi/PenggugatKonvensi akan mengalihkan kekayaannya kepada pihak lain sehingga mohon agar Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara in casu meletakkan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat Rekonvensi / PenggugatKonvensi baik yang bergerak maupun tidak bergerak, demikian juga terhadap tagihan-tagihan Tergugat Rekonvensi / PenggugatKonvensi kepada Pihak-pihak yang berpiutang kepada Tergugat Rekonvensi / PenggugatKonvensi di manapun berada, sekedar untuk memenuhi gugatan RekonvensiPenggugat Rekonvensi / TergugatKonvensi;
7. Bahwa, akibat dari Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) oleh Tergugat Rekonvensi / PenggugatKonvensi terurai di atas, maka Penggugat Rekonvensi/TergugatKonvensi menuntut pula agar Tergugat Rekonvensi/PenggugatKonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi / TergugatKonvensi sebesar

Halaman 29 dari 45 Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT SMR



Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) secara langsung untuk setiap harinya jika Tergugat Rekonvensi / PenggugatKonvensi lalai atau alpa dalam melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara ini yang dapat ditagih dari hari ke hari sampai dipenuhinya Putusan Pengadilan dalam perkara ini;

8. Bahwa, gugatan rekonvensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding ataupun kasasi;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini Penggugat Rekonvensi / TergugatKonvensi mohon kepada Ketua / Majelis Hakim di dalam Gugatan Rekonvensi ini memberikan putusan, sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / TergugatKonvensi secara keseluruhan;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi / PenggugatKonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi / PenggugatKonvensi membayar ganti rugi yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi / TergugatKonvensi sebesar Rp5.150.000.000,00 (lima milyar seratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian:
 - Kerugian materiil sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah); dan
 - Kerugian moriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
4. Menyatakan Sah dan Berharga menurut hukum Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi / PenggugatKonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi / PenggugatKonvensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsoom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap harinya, apabila tidak melaksanakan putusan ini;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, ataupun kasasi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi / PenggugatKonvensi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Ketua / Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*exaequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban yang berisi eksepsi tersebut para Kuasa Penggugat pada persidangan 29 September 2017 telah mengajukan Replik, yang pada pokoknya tetap pada gugatannya dan menolak gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi, dan selanjutnya para Kuasa Tergugat pada persidangan tanggal 3 Oktober 2017 telah mengajukan/menyerahkan dupliknya yang pada pokoknya tetap pada jawaban semula;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat(sekarang Pemanding), jawaban Tergugat (sekarang Terbanding), dan replik-duplik serta pembuktian dari kedua belah pihak tersebut, Pengadilan Negeri Balikpapan telah menjatuhkan putusan pada tanggal 23 November 2017 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI;

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSII;

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSII DAN DALAMREKONVENSII;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang sampai saat ini berjumlah Rp626.000,00 (enam ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 42/Pdt.G/2017/PN Bpp tanggal 23 November 2017 tersebut, Penggugatpada tanggal 23November 2017 mengajukan banding, sebagaimana akte permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 23 November 2017;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut, telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat/Kuasa Terbanding, sebagaimana Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding tanggal 5 Desember yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan;

Menimbang, bahwa pada tanggal 15 Januari 2018 kuasa Penggugat/Pembanding telah menyerahkan memori banding tanggal --Januari 2018, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 15 Januari 2018;

Menimbang, bahwa pada tanggal 16 Januari 2018 memori banding dari Pembanding/Penggugat tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada kuasa Tergugat/Terbanding, sebagaimana relas penyerahan memori banding yang dibuat Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 16 Januari 2018;

Halaman 31 dari 45 Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa telah diberitahukan kepada kuasa Terbanding/Tergugat untuk mempelajari berkas perkara, sebagaimana relas pemberitahuan untuk memeriksa perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 5 Desember 2017;

Menimbang, bahwa telah diberitahukan kepada kuasa Pembanding/Penggugat untuk mempelajari berkas perkara, sebagaimana relas pemberitahuan untuk memeriksa perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar tanggal 14 Desember 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding/Kuasa Tergugat telah menyerahkan kontra memori banding yang diterima Plh. Panitera Pengadilan Tinggi Kaliman Timur di Samarinda pada tanggal 31 Januari 2018. Dan melalui surat No.W18-U/303/Pdt.01.02/01/2018 tanggal 31 Januari 2018 Pengadilan Tinggi Kaliman Timur yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan untuk menyampaikan kontra memori tersebut kepada Pembanding/Penggugat;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama, masing-masing:

- Berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 42/Pdt.G/2017/PN Bpp tanggal 23 November 2017 ;
- Akte Permohonan banding dari Pembanding dahulu Penggugat tanggal 23 November 2017;

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

Menimbang, bahwa Pembanding/ Penggugat mengajukan memori banding dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa surat gugatan yang telah diajukan Penggugat / Pembanding pada Pengadilan Negeri Balikpapan adalah gugatan perbuatan melawan, sebagaimana ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Dalam hal ini Penggugat merasa bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 KUHPerdata. Oleh karena itu Penggugat / Pembanding sudah tepat

Halaman 32 dari 45 Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT SMR

Disclaimer

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



dan benar serta beralasan hukum dalam mendudukan Tergugat / Terbanding selaku subjek hukum tunggal yang patut diduga merugikan hak dan kepentingan hukum Penggugat / Pembanding, sehingga Penggugat / Pembanding berani dan mau menyatakan banding agar kiranya perkara a quo dipertimbangkan dihadapan Judex Facy pada Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur secara adil dan objektif;

- Bahwa subjek hukum dan badan hukum yang dimaksud Judex Facy pada Pengadilan Negeri Balikpapan yang tidak dilibatkan dalam perkara a quo faktanya tidak melakukan suatu tindakan / perbuatan hukum yang dapat merugikan hak dan kepentingan hukum Penggugat / Pembanding sehingga wajar dan beralasan hukum Penggugat / Pembanding tidak melibatkan pihak-pihak dalam perkara a quo karena selain tidak adanya perbuatan hukum oleh pihak yang tidak dilibatkan dalam perkara a quo, perkara ini murni gugatan perbuatan melawan hukum dan bukan gugatan sengketa Hak Milik;
- Berdasarkan uraian keberatan-keberatan yang kami kemukakan tersebut, maka beralasan hukum Penggugat / Pembanding menyatakan bahwa Judex Facy pada Pengadilan Negeri Balikpapan telah melakukan keliruan dalam mengambil suatu pertimbangan hukum dalam putusan a quo. Oleh karena itu Penggugat / Pembanding melalui kuasa hukumnya memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Cq Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut:
 - Menerima permohonan banding dan memori banding Penggugat sekarang Pembanding;
 - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 42/Pdt.G/2017/PN Bpp. tanggal 23 November 2017;
 - Dengan mengadili sendiri:
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat sekarang Pembanding untuk seluruhnya;
 2. Menghukum Tergugat / Terbanding untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;Dan atau, apabila Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain mohon putusan yang adil sesuai ketentuan hukum yang berlaku;Menimbang, bahwa menanggapi memori banding tersebut, Terbanding/Tergugat mengajukan kontra memori banding berikut ini:



1. Bahwa, putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara perdata Nomor 42/Pdt.G/2017/PN Bp tanggal 23 November 2017 adalah putusan yang tepat dan telah mencerminkan rasa keadilan, sehingga patut dikuatkan dalam tingkat banding di Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur;
2. Bahwa, Terbanding / Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Pembanding / Penggugat di dalam memori bandingnya yang pada intinya Pembanding / Penggugat mendalilkan "bahwa putusan Judex Facti pada Pengadilan Negeri Balikpapan No.42/Pdt.G/2017/PNBpp adalah keliru bahkan sangat subjektif dalam menyimpulkan dan menyatakan gugatan kurang pihak";
3. Bahwa, atas putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara perdata Nomor 42/Pdt.G/2017/PN Bpp tanggal 23 November 2017 tersebut adalah putusan yang sudah tepat dan benar dengan didasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim terhadap fakta-fakta yang terungkap di persidangan;
4. Bahwa, telah jelas terungkap fakta di persidangan, dimana Pembanding / Penggugat di dalam gugatannya memperlakukan objek sengketa yang dibelinya dari Hj. Islamiah, sedangkan Pembanding / Penggugat telah mengetahui secara pasti dan jelas objek sengketa yang diperjual belikan antara Pembanding / Penggugat dengan HJ. Islamiah tersebut berada dalam penguasaan Terbanding / Tergugat, karena menjadi Jaminan Kredit dan objek hak tanggungan yang diberikan oleh H. Syafar Taebe selaku Debitur dan Istrinya HJ. Islamiah berdasarkan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor : PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012, namun dalam perkara a quo Pembanding / Penggugat tidak menarik H. Syafar Taebe dan Istrinya HJ. Islamiah yang menjual objek Sengketa kepada Pembanding / Penggugat dan masih mempunyai hubungan hukum atas objek sengketa tersebut antara Terbanding / Tergugat selaku Kreditur dengan H. Syafar Taebe selaku Debitur dan Istrinya HJ. Islamiah selaku Penjamin;
5. Bahwa, dengan demikian pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 42/Pdt.G/2017/PNBpp yang menyatakan gugatan Pembanding / Penggugat yang tidak menarik H. Syafar Taebe dan Istrinya HJ. Islamiah yang telah menjual objek sengketa kepada Pembanding / Penggugat sedangkan H. Syafar Taebe dan Istrinya HJ. Islamiah masih mempunyai hubungan hukum atas objek sengketa tersebut terhadap Terbanding / Tergugat selaku Kreditur dengan H. Syafar Taebe selaku Debitur dan Istrinya HJ. Islamiah selaku



Penjamin berdasarkan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 sehingga gugatan Pembanding / Penggugat tidak sempurna karena tidak lengkap pihak-pihaknya adalah pertimbangan hukum yang sudah benar dan tepat serta telah mencerminkan rasa keadilan, sehingga patut dikuatkan dalam tingkat banding di Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur;

6. Bahwa, demikian pula telah terungkap di persidangan, dalam gugatan Pembanding / Penggugat telah memperlakukan pelaksanaan lelang hak tanggungan atas objek sengketa yang menjadi jaminan kredit dan objek hak tanggungan yang diberikan oleh H. Syafar Taebe selaku Debitur dan Istrinya HJ. Islamiah berdasarkan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tanggal 16 Oktober 2012;
7. Bahwa, atas pelaksanaan lelang hak tanggungan atas objek sengketa tersebut Pembanding / Penggugat sangat mengetahuinya secara pasti yang mana dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dilaksanakan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Balikpapan melalui Jasa Pralelang yaitu PT. TRIMITRA LELANG MANDIRI, namun dalam perkara a quo Pembanding / Penggugat juga tidak menarik Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Balikpapan serta PT. TRIMITRA LELANG MANDIRI sebagai pihak dalam perkara a quo, sedangkan dalam petitum gugatan Pembanding / Penggugat, Pembanding / Penggugat meminta untuk menengguhkan lelang hak tanggungan di atas objek sengketa;
8. Bahwa, apabila Pembanding / Penggugat memohon untuk menengguhkan pelaksanaan proses lelang eksekusi hak tanggungan di atas tanah objek sengketa tersebut, maka seharusnya Pembanding / Penggugat harus menarik Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Balikpapan serta PT. TRIMITRA LELANG MANDIRI sebagai pihak dalam perkara in casu, yang notabene selaku pihak yang telah melaksanakan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah objek sengketa tersebut;
9. Bahwa, dengan demikian pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 42/Pdt.G/2017/PNBpp yang menyatakan gugatan Pembanding / Penggugat yang tidak menarik Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Balikpapan serta PT. TRIMITRA LELANG MANDIRI sebagai pihak dalam perkara in casu, sehingga gugatan Pembanding / Penggugat tidak sempurna karena tidak lengkap pihak-pihaknya adalah pertimbangan



hukum yang sudah benar dan tepat serta telah mencerminkan rasa keadilan, sehingga patut dikuatkan dalam tingkat banding di Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur;

10. Bahwa, Terbanding / Tergugat juga menolak dengan tegas dalil-dalil Pembanding / Penggugat yang lain dalam memori bandingnya pada halaman 2 alinea ketiga sampai halaman 3 alinea pertama yang pada intinya Pembanding / Penggugat mendalilkan sudah tepat dan benar serta beralasan hukum dalam mendudukkan Terbanding / Tergugat selaku subyek hukum tunggal yang patut diduga merugikan hak dan kepentingan hukum Pembanding / Penggugat;
11. Bahwa, sesuai dalil Terbanding / Tergugat pada jawaban Terbanding / Tergugat terdahulu, yang mana antara Terbanding / Tergugat dengan Pembanding / Penggugat secara yuridis tidak pernah terjadi hubungan hukum mengenai tanah objek sengketa dalam perkara in casu, namun sebagai badan hukum yang mematuhi hukum Indonesia serta untuk mendapatkan kebenaran, maka Terbanding / Tergugat harus menghadapi dan menjawab gugatan dari Pembanding / Penggugat dalam perkara in casu;
12. Bahwa, telah jelas dalam Ilmu Hukum Acara Perdata, penentuan suatu subjek hukum gugatan didasarkan pada hubungan peristiwa yang menjadi latar belakang timbulnya gugatan dan pada azasnya pihak Penggugat memiliki hak terlebih dahulu untuk menentukan pihak-pihak yang akan dilibatkan dalam suatu gugatan, baik dalam kapasitas sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat, hal ini senada dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 995 K/Sip /1975 tanggal 8 Agustus 1975 telah memberi kaedah hukum yaitu: "Bahwa untuk menarik seseorang sebagai Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat haruslah dipenuhi syarat-syarat tertentu yaitu pertama harus ada perselisihan diantara keduanya, kedua: harus ada sesuatu yang dilanggar oleh pihak lain yang terkait namun tidak diikuti dalam pihak;
13. Bahwa, selain itu pula berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1125 K/Pdt/1984 yang memberikan kaedah hukum yaitu pihak lain yang mempunyai hubungan hukum atau terkait dalam perbuatan hukum semestinya dilibatkan dalam suatu perkara yang bersangkutan;
14. Bahwa, dari kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut di atas yang telah memberikan kaedah hukum yaitu

Halaman 36 dari 45 Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT SMR



seharusnya pihak yang mempunyai hubungan hukum dan yang terkait secara hukum dalam perkara tersebut haruslah diikutkan dan didudukkan sebagai pihak oleh Penggugat, namun secara fakta dalam gugatan Pembanding / Penggugat tidak mengikutkan dan/atau mendudukkan H. Syafar Taebe selaku Debitur dan Istrinya HJ. Islamiah selaku Penjamin yang masih mempunyai hubungan hukum kepada Terbanding / Tergugat atas objek sengketa tersebut berdasarkan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Balikpapan dan PT. TRIMITRA LELANG MANDIRI yang notabene selaku pihak yang telah melaksanakan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah objek sengketa tersebut sebagai pihak dalam perkara in casu, maka Pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan gugatan Pembanding / Penggugat secara hukum adalah gugatan yang cacat formil karena kurang pihaknya adalah Pertimbangan Hukum yang sudah benar dan tepat serta telah mencerminkan rasa keadilan, sehingga patut dikuatkan dalam tingkat banding di Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur;

Bahwa, berdasarkan alasan dan fakta hukum yang Terbanding / Tergugat uraikan di atas, maka dengan hormat Terbanding / Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, dalam memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan:

1. Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding / Penggugat untuk seluruhnya;
 2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 42/Pdt.G/2017/PN Bpp tanggal 23 November 2017;
 3. Menghukum Pembanding / Penggugat membayar biaya perkara yang timbul;
- Atau, apabila Ketua / Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan meneliti dengan seksama berkas dan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 42/Pdt.G/2017/PN Bpp, memori banding dan kontra memori banding, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan sbb:

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa setelah meneliti dengan seksama pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tentang tuntutan provisi, ternyata sudah tepat dan benar oleh karenanya diambil alih dan dijadikan



sebagai pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding, untuk itu cukup beralasan untuk menguatkan putusan provisi ini;

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa sesuai eksepsi Tergugat/Terbanding, pada pokoknya terdiri dari:

- A. Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas / Kedudukan Sebagai Penggugat (*Eksepsi Disqualifikatoir*);
- B. Penggugat tidak Memiliki Hubungan Hukum dengan Tergugat;
- C. Gugatan Penggugat kekurangan pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan berikut ini:

Ad. A. Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas / Kedudukan Sebagai Penggugat;

- Bahwa atas eksepsi dari Tergugat/Terbanding di atas, Pembanding / Penggugat dalam repliknya hanya menanggapi: oleh karena bukan merupakan kewenangan mengadili, maka harus dikesampingkan atau ditolak;
- Bahwa dalam perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan Pembanding/Penggugat, sebab eksepsi adalah tidak semata-mata hanya mempersoalkan tentang kewenangan dalam mengadili saja. Eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas suatu gugatan. Dalam Ilmu Hukum ada beberapa eksepsi, akan tetapi secara umum dapat dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu eksepsi prosesuil dan eksepsi yang sifatnya materiel. Diantara bagian dari eksepsi prosesuil adalah eksepsti diskualifikasi yaitu tentang kedudukan hukum pihak dalam suatu perkara (*Legal Standing*);
- Bahwa pada prinsipnya untuk menggugat pihak lain ke Pengadilan adalah hak sepenuhnya dari pihak Penggugat, akan tetapi tidak dapat semaunya asal menggugat pihak lain ke Pengadilan, karena akan membawa konsekwensi hukum juga. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975 telah memberi kaedah hukum yaitu: "Bahwa untuk menarik seseorang sebagai Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat haruslah dipenuhi syarat-syarat tertentu



yaitu **pertama**: harus ada perselisihan diantara keduanya, kedua: harus ada sesuatu yang dilanggar oleh pihak lain yang terkait namun tidak diikuti dalam pihak;

- Bahwa dalam perkara ini, Pembanding/Penggugat (ANDY SIMON) menggugat PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk., Cabang Balikpapan-Sudirman (Tergugat/Terbanding), dengan alasan Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum yaitu karena telah melelang objek sengketa (burapa tanah yang menjadi jaminan kredit di tempat Tergugat), padahal objek sengketa tersebut merupakan hak Penggugat/Pembanding yang dibeli dari Hj. ISLAMIYAH;
- Bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut, maka perlu melihat kedudukan hukum dari Penggugat:
 - o Bahwa sesuai dalil gugatan, Penggugat mengklaim Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sementara fakta yang ada dalam perkara ini adalah bahwa objek sengketa telah dijaminan kepada Tergugat oleh Hj. ISLAMIYAH(selaku Debitur) sesuai Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tanggal 16 Oktober 2012 (bukti T-1), selanjutnya tanah yang menjadi jaminan tersebut (objek sengketa) telah pula diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan(Nomor 1186 / 2013 Jo. Nomor 1187/2013 Jo. 2303/2013/bukti T-5,T-6,T-7). Karena pinjaman kredit dari Hj. ISLAMIYAH tidak dibayar/tidak dilunasi sesuai perjanjian, maka pihak Hj. ISLAMIYAH/H. SYAFAR TAEBE (suami Hj. ISLAMIYAH)telah mendapatkan peringatan I, II dan III (bukti T-8, T-9 T-10). Ternyata sampai peringatan ketigapun pihak Debitur (Hj. ISLAMIYAH/H. SYAFAR TAEBE) tidak dapat menyelesaikan pinjaman kreditnya kepada Tergugat selaku Kreditur, maka Tergugat/Kreditur telah mengirimkan tegoran/somasi kepada Debitur (Hj. ISLAMIYAH/H. SYAFAR TAEBE-suami Hj. ISLAMIYAH) sesuai bukti T-11. Kemudian setelah teguran pun juga tidak ada penyelesaian, maka setelah melalui proses pelelangan objek sengketa yang menjadi jaminan, di jual lelang oleh Tergugat melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) untuk melunasi pinjaman dari Hj. ISLAMIYAH. Dari fakta ini nampak jelas sekali tidak ada kaitannya kedudukan Penggugat terkait pelelangan objek

Halaman 39 dari 45 Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT SMR



sengketa yang dilakukan oleh Tergugat, atau dengan kata lain Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum atau tidak ada hubungan hukum apapun terkait dengan peledangan objek sengketa;

o Bahwa mengenai alasan Penggugat yang mengklaim telah membeli objek sengketa dari Hj. ISLAMIYAH sesuai akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 4 Mei 2015 (bukti P-2), hal itutidak membuat perbuatan Tergugat yang melelang objek sengketa menjadi suatu perbuatan melawan hukum, karena:

- Pinjaman kredit yang dilakukan oleh Hj. ISLAMIYAH tidak diangsur / dilunasi sebagaimana mestinya. Berdasarkan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer (bukti P-1) jangka waktu kredit sampai tahun 2027 apabila angsuran setiap bulannya lancar, akan tetapi dalam perkara ini ternyata H. SYAFAR TAEBE / Hj.ISLAMIYAN (Debitur) tidak menepati janjinya, karena sejak Agustus 2013 tidak pernah membayar angsuran lagi, bahkan sudah mendapat peringatan I tanggal 23 Agustus 2013 (bukti T-8), peringatan II tanggal 19 November 2013 (bukti T-9), dan peringatan III tanggal 20 Januari 2014 (bukti T-10) ternyata tidak ada penyelesaian. Selanjutnya Debitur H. SYAFAR TAEBE / Hj.ISLAMIYAN diberikan somasi/teguran I tanggal 23 Desember 2015 (bukti T-11), dan somasi/tegoran terakhir tanggal 18 Januari 2016 (bukti T-12) juga belum diselesaikan pinjamannya, sehingga sesuai aturan perundang-undangan harus dilakukan peledangan atas barang jaminan;
- Perjanjian ikatan jual beli atas objek sengketa antara Hj. ISLAMIYAH dengan ANDY SIMON / Penggugat tidak diberitahukan kepada Tergugat, padahal sesuai bukti T-2 tentang Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer Nomor PK/214/2012 tanggal 16 Oktober 2012 ditegaskan: bahwa untuk mengalihkan barang yang menjadi jaminan kepada pihak ketiga harus seijin tertulis dari Tergugat. Dalam perkara ini bahkan Penggugat juga sudah mengetahui kalau objek sengketa saat itu sudah menjadi

Halaman 40 dari 45 Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT SMR



jaminan di tempatnya Tergugat. Dengan tidak memberi tahu atau tidak ada ijin tertulis dari Tergugat, ternyata Penggugat tetap melaksanakan jual beli dengan Hj. ISLAMIYAH maka perjanjian jual beli atas jaminan tersebut menjadi cacat hukum;

- Bahwa dengan adanya lelang terhadap objek sengketa Penggugat menderita kerugian, padahal Penggugat merasa sudah membeli objek sengketa dari Hj. ISLAMIYAH, hal itu menjadi permasalahan antara Penggugat dengan Hj. ISLAMIYAH yang tidak terkait dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat Pembanding/Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*Legal Standing*) sebagai penggugat dalam perkara a quo, sehingga cukup beralasan untuk mengabulkan eksepsi Tergugat/TerbandinghurufA;

Menimbang, bahwa mengenai memori banding dari Pembanding/Penggugat yang menyebutkan, oleh karena Penggugat merasa dirugikan oleh Perbuatan Tergugat/Terbanding, maka sesuai Pasal 1365 KUH Perdata Penggugat/Pembanding sudah tepat dan benar mengajukan gugatan kepada Tergugat/terbanding;

Menimbang, bahwa sesuai dipertimbangkan di atas antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding tidak mempunyai hubungan hukum apapun terkait dengan objek sengketa maupun pelelangan objek sengketa, sehingga tidak ada alasan secara hukum untuk menggugat Tergugat ke Pengadilan. Sehingga oleh karenanya memori banding dari Pembanding/Penggugat harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat/Terbanding tentang kedudukan hukum dikabulkan, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak perlu mempertimbangkan eksepsi yang lainnya;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dikabulkan, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak perlu mempertimbangkan tentang pokok perkara;

Menimbang, bahwa seperti terurai dalam pertimbangan di atas, eksepsi yang dikabulkan adalah tentang kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat/Pembanding terkait perkara a quo. Untuk itu supaya perkara ini ada



ketegasan dan kepastian serta demi asas peradilan peradilan yang sederhana, cepat dan biaya murah, maka gugatan Penggugat harus ditolak;

DALAM REKONVENSİ:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terurai dalam pertimbangan di atas sepanjang ada relevansinya dalam gugatan rekonvensi dianggap termuat dalam pertimbangan rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa seperti tersebut dalam pertimbangan di atas bahwa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak ada hubungan hukum apapun terkait dengan objek sengketa maupun pelelangan objek sengketa, sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensiyang mengajukan gugatan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensiadalah termasuk perbuatan yang melanggar hak orang lain, dan ini sudah dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum. Dan atas gugatan ituTergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merasa telah dirugikan dengan adanya perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Pasal 1365 KUH Perdata). Untuk itu cukup beralasan untuk mengabulkan petitum gugatan rekonvensi angka 2;

Menimbang, bahwa sesuai gugatan rekonvensi, Penggugat Rekonvensi merasa dirugikan secara materiel sebesar Rp150.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) karena digunakan untuk menyewa jasa Penasihat Hukum dalam persidangan. Demikian juga secara moril Penggugat mengalami kerugian karena merasa tercemar nama baik dan kredibilitasnya, untuk kalau diukur dengan uang kerugiannya sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti rugi tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan sbb:

Kerugian : Bahwa kerugian yang diklaim oleh Penggugat Materiel sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk menyewa jasa Advokat, Majelis Hakim menolaknya, karena biaya untuk sidang merupakan kepentingan dari Penggugat sendiri dalam rangka mempertahankan dan memperjuangkan hak-haknya, sehingga tidak dapat dibebankan kepada pihak lain. Disamping itu Penggugat sebagai sebuah badan hukum tentunya sudah mempunyai bagian hukum, sehingga apabila sampai menyewa jasa Advokat adalah resiko



untuk kepentingan Penggugat sendiri;
Kerugian : Majelis Hakim juga menolaknya, karena tidak
Moril ada rincian dan ukuran yang jelas dan terukur;
Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas maka kerugian yang
timbul dalam perkara ini adalah nol rupiah, sehingga petitum angka 3 dikabulkan
sebesar nol rupiah;

Menimbang, bahwa petitum gugatan reconvensi angka 4 harus ditolak
karena tidak ada sita yang dilakukan;

Menimbang, bahwa demikian juga permintaan pembayaran uang paksa
(*dwangsoom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagaimana tersebut
dalam petitum angka 5 harus diolak, karena yang dituntut oleh Penggugat
adalah pembayaran sejumlah uang (Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung
RI No.791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973);

Menimbang, bahwa demikian juga petitum gugatan reconvensi angka 6
tentang tuntutan serta merta harus ditolak juga, kerana tidak alasan yang kuat
dan urgen;

DALAM KONVENSI REKONVENSI

Menimbang, bahwa karena dalam konvensi gugatan ditolak dan dalam
rekonvensi dikabulkan sebagian maka Pembanding / semula
Penggugatdihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat
peradilan. Dan biaya perkara untuk ditingkat Pengadilan Tingkat Banding
dianggarkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan keseluruhan pertimbangan
di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa
pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang menolak
tuntutan provisisudah tepat untuk itu dikuatkan. Sedangkan Dalam Konvensi,
dalam eksepsi:yang menyatakan eksepsi Tergugatdapat diterima, dan dalam
pokok perkaramenyatakan gugatan tidak dapat diterima,serta dalam
Rekonvensi menyatakan gugatan reconvensi tidak dapat diterima harus
diperbaiki dengan mengadili sendiri yang amarnya tercantum dalam diktum
putusan ini;

Memperhatikan, berturut-turut:

- Pasal 1365 KUH Perdata;
- Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 yang merupakan perubahan dari
Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 yang merupakan perubahan dari
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, tentang Peradilan Umum;



- *Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen In De Gewesten Buiten Java En Madura Stb.Nomor 1947/227 Pasal 154 R.Bg* Reglement Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura, dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008;
- Dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 42/Pdt.G/2017/PN.Bpp, tanggal 23 November 2017. Sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- menguatkan putusan provisi Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 42/Pdt.G/2017/PN.Bpp tanggal 23 November 2017;

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;
- Menyatakan Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk menggugat Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi membayar ganti rugi yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

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

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda pada hari Kamis, tanggal 22 Februari 2018, oleh kami JOSEPH F.E. FINA, S.H., M.H. Hakim Tinggi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur sebagai Hakim Ketua Sidang, H. ZAENI, S.H., M.H. dan SOESILO ATMOKO, S.H., M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota yang ditunjuk untuk mengadili perkara ini berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 6/PDT/2018/PTSMR tanggal 23 Januari 2018, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 27 Februari 2018 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh MUSIFAH, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Pembanding dahulu Penggugat dan Kuasa Hukum Terbanding dahulu Tergugat;

Hakim Ketua Majelis,

JOSEPH F.E. FINA, S.H., M.H.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

H. ZAENI, S.H., M.H.

SOESILO ATMOKO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

MUSIFAH, S.H.

Perincian biaya perkara:

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. Materai putusan | : Rp6.000,00 |
| 2. Redaksi putusan | : Rp5.000,00 |
| 3. <u>Biaya pemberkasan</u> | : <u>Rp139.000,00</u> |
| Jumlah | : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah). |

Halaman 45 dari 45 Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT SMR