



**PUTUSAN**

**Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Lukman Efendi**, kewarganegaraan :Indonesia, Pekerjaan: Wirasawasta, Alamat: Jalan KH. Harun Nafsi RT/RW : 012/000, Rapak Dalam, Loa Janan Ilir, Kota Samarinda, Kalimantan Timur , selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1.PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk Cabang Samarinda**, yang berkedudukan di Jakarta melalui kantor PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK cabang Samarinda yang beralamat di jalan P. Sebatik No. 1, Kelurahan Pelabuhan, Kecamatan Samarinda Kota, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Efendi Dwi Prasetyo dan Kawan-Kawan, masing-masing Pegawai PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK yang emmilih alamat pada Pegawai PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK Cabang Samarinda yang beralamat di Jalan P. Sebatik No. 1, Kelurahan Pelabuhan, Kecamatan Samarinda Kota, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 November 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. Kementerian Keuangan RI, cq. Direktur Jendral Kekayaan Negara Di Jakarta, cq. Kantor Wilayah Direktur Jendral Kekayaan Negara Kalimantan Timur, cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Samarinda**, berkedudukan di Jalan Juanda No. 6, Air Hitam, Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aloysius Yanis Dhaniarto dan Kawan-Kawan, pegawai pada Kantor Biro Advokasi Kementerian Keuangan Republik Indonesia beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 15 Kementerian Keuangan Jalan Dr.Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 November 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

*Halaman 1 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **Hendricus Judi Adrianto**, Berkedudukan di Jalan Penggalang No. 19A, Damai, Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arjuli Asdan, MAPPI (Cert) berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 November 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **Sandy Gunawan**, bertempat tinggal di Jalan KH. Ahmad Dahlan No. 6, Sungai Pinang Luar, Samarinda Kota, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, sebagai **Tergugat IV**;
5. **Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, cq. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kalimantan Timur, cq. Kantor Pertanahan Kota Samarinda**, berkedudukan di Jalan H.M. Ardans (Ring Road III) No. 2, Sempaja Utara, Samarinda Utara, Kota Samarinda, Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohamad Ikhsan, S.H., M.H., dan Kawan-Kawan, yang merupakan pegawai pada Kantor Pertanahan Samarinda beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda Jalan HM.Ardans (Ring Road 3) Samarinda, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 November 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 25 Oktober 2023 dalam Register Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, **PENGGUGAT** pada tanggal 14 Juni 2019 mengajukan Kredit Investasi untuk pembelian RTT/TOKO seharga Rp. 4.100.000.000,- (empat miliar seratus juta rupiah) kepada **TERGUGAT I**. Kemudian **TERGUGAT I** memberikan persetujuan atas permohonan **PENGGUGAT** tersebut sebagaimana berdasarkan surat keputusan No. SMD/08/1022/R, tertanggal 26 Juni 2019 dengan maksimal kredit sebesar **Rp. 3.280.000.000,-** (tiga miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah). Sehingga kekurangan pembelian RTT/TOKO sebesar Rp. 820.000.000,- (delapan ratus dua puluh juta rupiah) disediakan oleh **PENGGUGAT** sendiri;

Halaman 2 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



2. Bahwa, selanjutnya pada tanggal 27 Juni 2019 PENGUGAT dengan TERGUGAT I telah menandatangani Perjanjian Kredit Nomor 252/SMD/PK-KI/2019, dengan jangka waktu kredit selama 120 bulan terhitung sejak tanggal 27 Juni 2019 sampai dengan 26 Juni 2029;
3. Bahwa, PENGUGAT telah memberikan persetujuan untuk menjaminkan tanah dan bangunan RTT/TOKO Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 27, Luas : 532 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No. 00011/SKT/2009 tanggal 24 November 2009, yang terletak di Kelurahan Sengkotek, Kecamatan Loajanan Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur tercatat atas nama Lukman Efendi dengan dilekatkan Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp. 4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) sesuai dengan harga pembelian yang diajukan kredit kepada **TERGUGAT I** (Selanjutnya obyek tersebut disebut dan tertulis "Obyek Sengketa");
4. Bahwa, PENGUGAT telah membayar angsuran pokok dan bunga sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati sebanyak 21 (dua puluh satu) bulan angsuran atau sebesar Rp. 665.373.642,- (enam ratus enam puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu enam ratus empat puluh dua rupiah);
5. Bahwa, oleh karena usaha PENGUGAT terdampak oleh adanya pandemi global covid-19 (*coronavirus disease 2019*), yang berakibat pada penurunan omset, maka dengan itikad baik PENGUGAT pada tanggal 04 Mei 2020 **PENGUGAT** mengajukan permohonan Restrukturisasi;
6. Bahwa, atas permohonan tersebut TERGUGAT I telah memberikan persetujuan berdasarkan Surat Keputusan Nomor SMD/07/1300/R yang di keluarkan oleh **TERGUGAT I** yaitu perpanjangan jangka waktu kredit dari semula 120 (seratus dua puluh) bulan menjadi 132 (seratus tiga puluh dua) bulan, serta keringanan perubahan angsuran pokok selama 12 (dua belas) bulan periode bulan Juni 2020 sampai dengan bulan Mei 2021 setelah itu angsuran kembali normal;
7. Bahwa, ternyata sampai dengan bulan Mei 2021 wabah Covid-19 juga belum berakhir sehingga PENGUGAT mengajukan Permohonan Restrukturisasi Lanjutan mengingat usaha PENGUGAT masuk dalam kriteria terdampak dalam pelemahan ekonomi akibat Covid-19 yang perlu mendapatkan stimulus pertumbuhan ekonomi melalui kebijakan restrukturisasi sebagaimana Peraturan OJK No. 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019 yang diubah dengan [Peraturan OJK No. 48/POJK.03/2020 Tahun 2020](#) tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 dan [Peraturan](#)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

[OJK No. 17/POJK.03/2021 Tahun 2021](#) tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020, yang pada pokoknya mengatur mengenai pemberian keringanan kredit pada usaha kecil dan menengah yang terdampak pandemi Covid-19;

8. Bahwa, terhadap Permohonan Restrukturisasi Lanjutan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** tersebut, **TERGUGAT I** menolak atau tidak mengabulkannya. Padahal jelas-jelas usaha **PENGGUGAT** masih memerlukan waktu untuk pulih dari dampak pandemi Covid-19;

9. Bahwa, alih-alih membantu **PENGGUGAT** dan melaksanakan kebijakan pemerintah dalam memberikan stimulus pertumbuhan ekonomi sebagaimana POJK tersebut diatas, **TERGUGAT I** justru pada tanggal 29 Desember 2021 memberitahukan kepada **PENGGUGAT** sebagaimana surat Nomor W09/5.3/7712 dan W09/5.3/7713, perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Obyek Hak Tanggungan yang pada pokoknya akan melakukan lelang terhadap tanah dan bangunan Obyek Sengketa milik **PENGGUGAT** yang akan dilaksanakan pada tanggal 17 Februari 2022 dengan nilai limit lelang sebesar Rp. 3.147.000.000,- (tiga miliar seratus empat puluh tujuh juta rupiah), dengan pelaksana lelang adalah **TERGUGAT II** atas permohonan dari **TERGUGAT I**;

10. Bahwa, **PENGGUGAT** tidak pernah menyetujui adanya proses lelang yang diajukan **TERGUGAT I** kepada **TERGUGAT II** tersebut, dikarenakan harga limit harga lelang yang **TERGUGAT I** tentukan jauh dari harga pasaran pada wilayah dimana Obyek Sengketa berada. Limit harga yang ditetapkan jauh dibawah nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) dan jauh dibawah hasil penilaian tahun 2019 (14 Juni 2019) pada saat **PENGGUGAT** mengajukan kredit kepada **TERGUGAT I** yang ditetapkan nilai pasarnya sebesar Rp. 4.102.600.000,- (empat milyar seratus dua juta enam ratus ribu rupiah). Sehingga tiga (3) tahun kemudian tentu nilainya akan meningkat karena telah dilakukan renovasi bangunan berupa pergantian plafon dan partisi serta pergantian instalasi listrik. Lebih-lebih setelah Ibu Kota Negara ditetapkan di Kalimantan Timur dimana Samarinda sebagai jantungnya, maka berdampak pada kenaikan harga tanah dan bangunan yang ada di Samarinda;

11. Bahwa, **PENGGUGAT** dengan itikad baik mengirimkan surat kepada **TERGUGAT I** tertanggal 3 Januari 2022 perihal Keberatan Terhadap Lelang KPKNL yang akan dilakukan tanggal 17 Februari 2022 an Lukman Efendi, dan menyatakan akan menjual sendiri asset atau Obyek Sengketa guna menyelesaikan kewajiban terhadap **TERGUGAT I**, akan tetapi **TERGUGAT I** menolaknya tanpa alasan yang jelas. Disinilah **PENGGUGAT**

Halaman 4 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



mempertanyakan bentuk kemitraan yang seharusnya dibangun antara **TERGUGAT I** sebagai Bank dan **PENGGUGAT** sebagai Nasabah Debitur;

**12.** Bahwa, ternyata nilai limit lelang sebesar Rp. 3.147.000.000,- (tiga miliar seratus empat puluh tujuh juta rupiah) tersebut baru diketahui **PENGGUGAT** didasarkan pada hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Henricus Judi Adrianti dan Rekan (**TERGUGAT III**). Hal mana patut diduga penilaian yang dilakukan oleh **TERGUGAT III** tersebut tidak sesuai dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan atau Standart Penilaian Indonesia;

**13.** Bahwa, meskipun nilai limit lelang yang ditetapkan **TERGUGAT I** selaku penjual **TIDAK WAJAR** karena jauh dibawah harga pasar dan nilai Hak Tanggungan serta hasil penilaian pada tahun 2019 pada saat pertama kali mengajukan kredit, **TERGUGAT II** tetap saja melakukan lelang dan sama sekali tidak mempertimbangkan adanya keberatan dari **PENGGUGAT**;

**14.** Bahwa, pada pelaksanaan lelang tanggal 17 Februari 2022 tersebut, Obyek Sengketa langsung terjual kepada **TERGUGAT IV** (Sandy Gunawan) dengan harga sebesar sebagaimana nilai penawaran dari **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**, yakni Rp. 3.147.000.000,- (tiga miliar seratus empat puluh tujuh juta rupiah);

**15.** Bahwa, **TERGUGAT IV** merupakan penyewa obyek tanah dan bangunan SHM No. 27 (Obyek Sengketa) yang dilelang tersebut dari **PENGGUGAT** sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa terhitung sejak 15-09-2021 (Lima belas September Dua Ribu Dua Puluh Satu) untuk jangka waktu 2 (dua) tahun dan berakhir pada tanggal 14-09-2023 (Empat belas September Dua Ribu Dua Puluh Tiga). Dengan kata lain, pada saat mengikuti lelang, **TERGUGAT IV** sedang menempati Obyek Sengketa atas dasar sewa menyewa kepada **PENGGUGAT**;

**16.** Bahwa, dengan demikian tidak berlebihan apabila **PENGGUGAT** menduga adanya permufakatan diantara **PARA TERGUGAT** dalam pelaksanaan lelang atas Obyek Sengketa tersebut yang berakibat pada timbulnya kerugian bagi diri **PENGGUGAT** selaku pemilik. Hal mana perbuatan-perbuatan tersebut dimulai dari penolakan **TERGUGAT I** untuk memberikan restrukturisasi lanjutan kepada **PENGGUGAT**, kemudian **TERGUGAT I** meminta **TERGUGAT III** melakukan penilaian terhadap obyek Hak Tanggungan dan diperoleh harga limit yang tidak wajar karena dibawah harga pasar dan hasil penilaian pada tahun 2019. Selanjutnya **TERGUGAT I** mengajukan permohonan lelang kepada **TERGUGAT II** yang dilaksanakan pada tanggal 17 Februari 2022 meskipun harga limit yang ditetapkan tidak wajar karena dibawah harga pasar dan hasil penilaian pada tahun 2019 dan

Halaman 5 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



lelang tersebut dimenangkan oleh **TERGUGAT IV** dengan harga yang sama dengan harga penawaran;

**17.** Bahwa, dengan demikian Lelang atas Obyek Sengketa sebagaimana tersebut di atas merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan **PENGGUGAT**, sehingga oleh karenanya harus dinyatakan tidak sah dan harus dibatalkan;

**18.** Bahwa, akibat dari perbuatan **PARA TERGUGAT** tersebut, **PENGGUGAT** mengalami kerugian yang bersifat materiil maupun immateriil berupa :

a. Materiil

- Selisih harga limit dan harga pasar obyek sengketa sebesar Rp. 4.102.600.000,- (empat milyar seratus dua juta enam ratus ribu rupiah) dikurangi Rp. 3.147.000.000,- (tiga miliar seratus empat puluh tujuh juta rupiah) = Rp. 955.600.000,- (sembilan ratus lima puluh lima juta enam ratus ribu rupiah)
- Kenaikan harga tanah pertahun sebesar 15 persen x 3 tahun = Rp. 1.220.940.000,- (satu miliar dua ratus dua puluh juta Sembilan ratus empat puluh ribu rupiah)
- Biaya pengurusan dan transportasi pengajuan gugatan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

Sehingga kerugian materiil yang dialami oleh **PENGGUGAT** adalah sebesar Rp. 2.226.540.000,- (dua miliar dua ratus dua puluh enam juta lima ratus empat puluh ribu rupiah);

b. Immateriil

Bahwa, selain itu **PENGGUGAT** juga mengalami kerugian immateriil berupa hilangnya ketenangan batin serta kesempatan mendapatkan manfaat lebih besar dari tanah dan bangunan miliknya tersebut yang mana hal tersebut sangat sulit ditentukan nilainya, tetapi untuk ini **PENGGUGAT** meminta untuk dibayar ganti ruginya secara sekaligus dan tunai oleh **PARA TERGUGAT** secara tanggung rentang sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) saja;

**19.** Bahwa, pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* (BW) menyatakan "*Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*". Dengan demikian, tepatlah kiranya Pengadilan Negeri Samarinda cq. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo menghukum **PARA TERGUGAT** secara tanggung renteng untuk membayar kerugian kepada **PENGGUGAT** secara tunai, seketika dan sekaligus;

**20.** Bahwa, oleh karena itu segala perbuatan hukum yang terjadi kemudian sebagai akibat dan kelanjutan dari adanya lelang tersebut di atas harus



dinyatakan sebagai perbuatan yang tidak sah dan harus dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya, termasuk namun tidak terbatas pada balik nama atas SHM No, 27 dari atas nama Lukman Efendi (**PENGGUGAT**) ke atas nama pemenang lelang, Sandy Gunawan (**TERGUGAT IV**), yang akan dilakukan oleh **TURUT TERGUGAT**;

**21.** Bahwa, saat ini Obyek Sengketa ditempati oleh **TERGUGAT IV** yang awalnya menempati karena sewa dari **PENGGUGAT** yang telah berakhir pada tanggal 14 September 2023. Meskipun **PENGGUGAT** telah meminta agar **TERGUGAT IV** melakukan pengosongan dan mengembalikan kepada **PENGGUGAT**, akan tetapi **TERGUGAT IV** tidak mau. Sehingga untuk itu, sudah sepatutnya **TERGUGAT IV** dan siapa saja yang menguasai Obyek Sengketa dihukum untuk mengosongkannya dan menyerahkan kembali kepada **PENGGUGAT** tanpa syarat;

**22.** Bahwa, guna menghindari adanya perbuatan hukum lagi terhadap Obyek Sengketa tersebut, mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas obyek sengketa, yakni berupa : Sebidang tanah dan bangunan RTT/TOKO Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 27, Luas : 532 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No. 00011/SKT/2009 tanggal 24 November 2009, yang terletak di Kelurahan Sengkotek, Kecamatan Lojanaan Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur tercatat atas nama Lukman Efendi;

**23.** Bahwa, **PENGGUGAT** juga sangat mengkhawatirkan **TERGUGAT** tidak memiliki itikad untuk melaksanakan putusan perkara ini secara baik-baik dan sukarela. Untuk itu, mohon kiranya agar **PARA TERGUGAT** secara tanggung rentang dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini;

**24.** Bahwa, oleh karena perkara ini diajukan dengan alat buktinya yang outentik, maka **PENGGUGAT** mohon agar putusan dalam perkara ini dijatuhkan dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun terdapat upaya hukum banding, kasasi ataupun jika terdapat bantahan (*verzet*);

Atas segala hal yang diuraikan di atas, **PENGGUGAT** mohon agar Pengadilan Negeri Samarinda, memanggil para pihak yang bersengketa, memeriksa, mengadili perkara ini serta menjatuhkan putusan yang pada pokoknya amarnya adalah berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan **PARA TERGUGAT** merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) yang merugikan **PENGGUGAT**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan lelang pada tanggal 27 Februari 2022 atas Obyek Sengketa berupa tanah dan bangunan RTT/TOKO Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 27, Luas : 532 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No. 00011/SKT/2009 tanggal 24 November 2009, yang terletak di Kelurahan Sengkotek, Kecamatan Loajanan Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur tercatat atas nama Lukman Efendi merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum pelaksanaan lelang pada tanggal 27 Februari 2022 atas Obyek Sengketa berupa tanah dan bangunan RTT/TOKO Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 27, Luas : 532 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No. 00011/SKT/2009 tanggal 24 November 2009, yang terletak di Kelurahan Sengkotek, Kecamatan Loajanan Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur tercatat atas nama Lukman Efendi;
5. Menghukum **PARA TERGUGAT** secara tanggung renteng membayar kerugian materiil dan immaterial kepada **PENGGUGAT** secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 12.226.540.000,- (dua belas miliar dua ratus dua puluh enam juta lima ratus empat puluh ribu rupiah);
6. Menghukum **TERGUGAT IV** atau siapa saja yang menguasai Obyek Sengketa agar mengosongkannya dan menyerahkan kembali kepada **PENGGUGAT** tanpa syarat;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatori beslag*) terhadap sebidang tanah dan bangunan RTT/TOKO Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 27, Luas : 532 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No. 00011/SKT/2009 tanggal 24 November 2009, yang terletak di Kelurahan Sengkotek, Kecamatan Loajanan Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur tercatat atas nama Lukman Efendi;
8. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) **PENGGUGAT** sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) tiap hari keterlambatan melaksanakan putusan terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*);
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorrad*), walaupun terdapat upaya hukum banding, kasasi ataupun jika terdapat bantahan (*Verzet*);

Atau,

Apabila Pengadilan Negeri Samarinda berpandangan lain, mohon putusan lain yang baik dan adil bagi **PENGGUGAT** (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat hadir kuasanya masing-masing dipersidangan;

Halaman 8 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Elin Pujiastuti, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Samarinda, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## **I. DALAM EKSEPSI**

### **A. GUGATAN PENGGUGAT SUDAH PERNAH DIPUTUS (*NEBIS IN IDEM*)**

Bahwa pada tanggal 20 April 2022, PENGGUGAT telah mengajukan gugatan yang sama dengan gugatan ini dan telah diputus di tingkat banding di Pengadilan Tinggi Samarinda dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisjde*) nomor 73/Pdt.G/2022/PN.Smr tanggal 6 Desember 2022 jo. nomor 23/PDT/2023/PT SMR tanggal 23 Februari 2023, yaitu :

- Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 73/Pdt.G/2022/PN.Smr tanggal 6 Desember 2022:

*"Mengadili*

*Dalam konpens:*

*Dalam eksepsi:*

- Mengabulkan eksepsi pertama dari Tergugat I Konpens/Penggugat Rekonpens, Tergugat II Konpens dan Tergugat III Konpens, serta Turut Tergugat I Konpens;

*Dalam Provisi:*

- Menolak tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat Konpens/Tergugat Rekonpens;

*Dalam Pokok Perkara:*

- Menyatakan gugatan konpens yang diajukan oleh Penggugat Konpens/Tergugat Rekonpens haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaark*);

*Dalam Rekonpens:*

Halaman 9 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaark*);

## *Dalam Konpensi Dan Dalam Rekonpensi*

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul sebagai akibat adanya gugatan dalam perkara a quo sejumlah Rp. 4.029.00,00 (empat juta dua puluh sembilan ribu rupiah);”

- Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 23/PDT/2023/PT SMR tanggal 23 Februari 2023:

### "Mengadili

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;

- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 73/Pdt.G/2022/PN Smr tanggal 6 Desember 2022 yang dimohonkan banding;

### Mengadili Sendiri

## Dalam Konvensi

### Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi dari Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;

### Dalam Eksepsi

- Menolak dalil Eksepsi dari pihak Terbanding I semula Tergugat I tentang Kewenangan Mengadili Absolut;

- Menyatakan Pengadilan Negeri Samarinda berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

- Mengabulkan dalil-dalil Eksepsi dari Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III, serta Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tentang Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tidak memiliki Legal Standing untuk menjadi Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat;

## Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima;

## Dalam Rekonvensi

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi dari Terbanding I semula Tergugat I atau Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

## Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

Halaman 10 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi atau Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah)."*

Bahwa terhadap perkara yang sama tidak dapat diperkarakan dua kali, karena perkara yang diajukan PENGGUGAT tersebut pernah diajukan kepada Pengadilan yang sama dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan dan putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sebagaimana dalam buku M.Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika halaman 439 beberapa permasalahan yang berkaitan dengan *nebis in idem* antara lain:

"a. Landasan hukumnya berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdata:

Berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdata intisari dari ketentuan tersebut mengatakan:

- *Suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi putusan itu:*
- *Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur nebis in idem atau res judicata;*
- *Oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);"*

Bahwa hal tersebut ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 588 K/Sip/1973 yang menyatakan:

*"Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek-obyek perkara dan juga penggugat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan dari Mahkamah Agung (putusan tanggal 19 Desember 1970 No. 350/K/Sip/1970), seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak."*

Bahwa selanjutnya dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 619 K/Pdt/1984 menyatakan :

*Apa yang digugat dan diperkarakan sama dengan apa yang disengketakan dalam perkara nomor : 501/1977 dan ternyata putusan atas perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sedang subjek (pihak) maupun objek sengketa serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang sama dengan yang terdapat dalam perkara*

Halaman 11 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN 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)



*nomor 501/1970 oleh karena itu berdasarkan Pasal 1917 KUHperdata, dalam gugatan sekarang secara formil terkandung unsur nebis in idem, sehingga gugatan tidak dapat diterima.*

Bahwa atas dasar hal tersebut di atas, dikarenakan dalil yang terkandung dalam gugatan penggugat telah dipertimbangkan dan sama dengan yang terdapat dalam Putusan nomor 73/Pdt.G/2022/PN.Smr tanggal 6 Desember 2022 jo. nomor 23/PDT/2023/PT SMR tanggal 23 Februari 2023, maka TERGUGAT I memohon Majelis Hakim untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)*).

## **B. GUGATAN KABUR, TIDAK JELAS DAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM (OBSCUUR LIBEL)**

Bahwa dapat TERGUGAT I sampaikan, adapun formula gugatan PENGGUGAT sangat tidak jelas dan tidak berdasarkan argumentasi hukum yang terang serta dalil PENGGUGAT tidak dapat dipertanggungjawabkan karena berisi berbagai pertentangan dan asumsi belaka. Seharusnya gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 Rv dan pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*).

Bahwa PENGGUGAT tidak dapat memahami fakta-fakta hukum yang ada, dimana secara nyata dan jelas PENGGUGAT sendiri lah yang melakukan perbuatan wanprestasi.

Bahwa menurut hemat TERGUGAT I, terdapat kesesatan berfikir dan pemahaman yang keliru dalam dalil PENGGUGAT. Hal tersebut sangat beralasan, dikarenakan PENGGUGAT keliru dan tidak cermat bahkan tidak menyebutkan dasar hukum atau ketentuan perundang-undangan mana yang tidak dijalankan oleh TERGUGAT I sehingga menimbulkan kekaburan yang sangat fatal.

Bahwa gugatan PENGGUGAT merupakan gugatan yang kabur/*Obscuur Libeel*, hal tersebut dapat terlihat dalam petitum PENGGUGAT dimana dalam petitum butir 3 PENGGUGAT meminta menyatakan lelang yang dilaksanakan merupakan perbuatan melawan hukum, namun PENGGUGAT tidak menguraikan dengan jelas dan tegas tindakan atau perbuatan hukum mana yang bertentangan dengan undang-undang sehingga lelang yang dilaksanakan merupakan perbuatan melawan hukum. Terlebih lagi TERGUGAT I bukan sebagai pihak atau tidak memiliki hubungan hukum apapun dalam kaitanya hubungan sewa menyewa yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT IV.



Bahwa suatu gugatan yang mendalilkan perbuatan melawan hukum haruslah jelas dan tegas disebutkan mengenai tindakan atau perbuatan hukum mana yang bertentangan dengan undang-undang sehingga bisa disebut sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum itu sendiri.

Bahwa dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*). Oleh karena itu gugatan PENGGUGAT cacat, tidak memenuhi syarat formil dan tidak berdasarkan hukum, maka gugatan PENGGUGAT haruslah di nyatakan tidak dapat di terima, hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., Nomor 239 K/Sip/1986 yang menyatakan:

*"gugatan tidak dapat diterima atas alasan tidak memenuhi syarat formil karena gugatan yang di ajukan tidak berdasarkan hukum. Berdasarkan argumentasi hukum tersebut, maka Eksepsi Tergugat I harus di nyatakan di terima".*

Bahwa atas dasar hal tersebut dan mengingat gugatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscur libel*), maka dengan demikian TERGUGAT I memohon majelis hakim untuk menolak gugatan *a quo* atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)*).

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar hal-hal yang telah TERGUGAT I uraikan dalam eksepsi di atas, dianggap termuat, termasuk dan terurai kembali dalam bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang nyata-nyata TERGUGAT I akui secara tegas dalam jawaban ini.
3. Bahwa TERGUGAT I tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan TERGUGAT I.
4. Sebelumnya dapat kami sampaikan duduk perkara hutang-piutang antara TERGUGAT I (Kreditur) dengan PENGGUGAT (Debitur) adalah sebagai berikut:

a) Bahwa PENGGUGAT memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT I sejak tanggal 27 Juni 2019 melalui pemberian hutang/fasilitas kredit (hutang piutang) yang sebelumnya diajukan oleh PENGGUGAT (Debitur), selanjutnya dilakukan proses oleh TERGUGAT I (Kreditur) kemudian disepakati dan didudukkan dalam Perjanjian Kredit No. 252/SMD/PK-KI/2019 tanggal 27 Juni 2019,



maksimum sebesar Rp. 3,280,000,000,- dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan.

**b)** Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut telah dilakukan restrukturisasi kredit sebagaimana Surat Keputusan Kredit No. SMD/07/1300/R tanggal 13 Mei 2020 yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I.

**c)** Bahwa dalam pokok gugatan pada posita, PENGGUGAT mempermasalahkan objek jaminan yang dilelang pada tanggal 17 Februari 2022 oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II, pada faktanya hal tersebut dilakukan dalam rangka pemenuhan pembayaran hutang/fasilitas kredit PENGGUGAT. Adapun jaminan PENGGUGAT yang dilelang pada tanggal 17 Februari 2022 adalah Sertipikat Hak Milik SHM No. 27 tanggal 30 November 2009, telah diikat Hak Tanggungan I sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 2030/2019 tanggal 16 Oktober 2019. Bahwa Obyek jaminan dan/atau objek lelang hak tanggungan tersebut yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT dalam pokok gugatannya tersebut merupakan jaminan PENGGUGAT untuk pemenuhan pembayaran hutang/fasilitas kredit PENGGUGAT yang seluruhnya telah diikat hak tanggungan secara sempurna dan berada dalam penguasaan TERGUGAT I selaku kreditur pemegang hak tanggungan.

**d)** Bahwa atas tindakan PENGGUGAT tidak membayar seluruh kewajiban maka fasilitas kredit PENGGUGAT berada dalam kolektibilitas 5 (macet) pada sejak 31 Oktober 2021. Selanjutnya TERGUGAT I selaku Kreditur yang beritikad baik secara persuasif telah berulang kali memberitahukan/mengingatkan dan memberikan teguran kepada PENGGUGAT untuk segera melunasi kreditnya dengan mengirimkan pemberitahuan secara tertulis melalui:

- a. Surat Somasi I No. W09/5/4596 tanggal 25 Agustus 2021;
- b. Surat Somasi II No. W09/5.3/5281 tanggal 27 September 2021;
- c. Surat Somasi III No. W09/5.3/5640 tanggal 11 Oktober 2021.

**e)** Bahwa meskipun telah diperingatkan secara berulang-ulang oleh TERGUGAT I, PENGGUGAT tidak melunasi seluruh kewajibannya kepada TERGUGAT I dan tidak mempunyai itikad baik, dengan demikian PENGGUGAT telah wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakatinya, maka TERGUGAT I selaku Kreditur pemegang hak tanggungan mengambil pelunasan hutang dari penjualan objek



jaminan melalui mekanisme pelaksanaan lelang sesuai prosedur yang berlaku. Hal tersebut berdasarkan ketentuan yang ada pada Pasal 25 ayat (2) huruf h Perjanjian Kredit nomor 252/SMD/PK-KI/2019 tanggal 27 Juni 2019.

f) Bahwa TERGUGAT I melalui Surat No. W09/5.3/6949 tanggal 29 November 2021 telah bermohon kepada TERGUGAT II untuk memberikan Penetapan jadwal Lelang objek jaminan PENGGUGAT. Selanjutnya, TERGUGAT I menetapkan jadwal lelang sesuai Surat Penetapan Lelang No. S-1578/WKN.13/KNL.02/2021 tanggal 23 Desember 2021 dan pelaksanaan lelang tersebut telah diumumkan di Surat Kabar Harian Tribun Kaltim tanggal 3 Februari 2021. Dengan demikian TERGUGAT I dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (*untuk selanjutnya disebut PMK Lelang*).

g) Bahwa TERGUGAT I telah memberitahukan pelaksanaan lelang tersebut kepada PENGGUGAT selaku pemilik jaminan yang namanya tercatat pada bukti kepemilikan SHM No. 27 tanggal 30 November 2009 melalui Surat No. W09/5.3/7713 tanggal 29 Desember 2021 dan memberikan kesempatan untuk menyelesaikan/melunasi hutangnya. Namun hingga lelang dilaksanakan, PENGGUGAT tidak melunasi hutangnya.

h) Bahwa eksekusi lelang jaminan PENGGUGAT yang berupa SHM No. 27 tanggal 30 November 2009 yang diselenggarakan pada tanggal 17 Februari 2022 telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah laku terjual sebesar Rp. 3,147,000,000,- dengan pembeli atas nama Sandy Gunawan, hal tersebut sebagaimana ternyata dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 66/61/2022 tanggal 4 Maret 2022 dan Risalah Lelang No. 66/61/2022 tanggal 23 Februari 2022.

i) Bahwa sekalipun eksekusi lelang telah dilakukan, PENGGUGAT masih memiliki sisa hutang atau kewajiban pada TERGUGAT I, bahkan sampai saat ini tidak ada itikad baik dan tidak ada upaya dari PENGGUGAT untuk menyelesaikan sisa hutang tersebut. Adapun rincian jumlah kewajiban yang masih harus dipenuhi PENGGUGAT hingga posisi tanggal 30 November 2023, sebagai berikut:

- Tunggakan Pokok	:Rp. 109.650.000,-
- Tunggakan Bunga	:Rp. 400.693.738,-
- Denda	:Rp. 40.886.890,-,-
- Biaya	:Rp. <u>270.000,- +</u>

Halaman 15 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



:Rp.551.500.628,-

j) Jadi jumlah kewajiban PENGUGAT yang harus diselesaikan sampai dengan posisi tanggal 30 November 2023 adalah sebesar **Rp 551.500.628,-** (lima ratus lima puluh satu juta lima ratus ribu enam ratus dua puluh delapan rupiah) dan total posisi kewajiban tersebut dapat bertambah seiring berjalannya waktu sampai adanya realisasi pembayaran/pelunasan.

5. Menanggapi gugatan PENGUGAT yang disampaikan dalam surat gugatannya, dengan ini TERGUGAT I dengan tegas menyangkal dan karenanya menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan PENGUGAT, kecuali yang TERGUGAT I terima secara tegas dan jelas dengan alasan – alasan sebagaimana yang diuraikan di bawah ini :

a) TERGUGAT I dengan tegas membantah dalil gugatan PENGUGAT dalam posita butir 1- butir 14.

Bahwa dapat TERGUGAT I tegaskan, TERGUGAT I telah melaksanakan Restrukturisasi terhadap fasilitas kredit PENGUGAT sebagai upaya penyelamatan terhadap fasilitas kredit PENGUGAT sebagaimana Surat Keputusan Kredit No. SMD/07/1300/R tanggal 13 Mei 2020 yang telah ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I.

Bahwa meskipun fasilitas kredit PENGUGAT telah direstrukturisasi, pada faktanya PENGUGAT tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya maka fasilitas kredit PENGUGAT berada dalam kolektibilitas 5 (macet) pada sejak 31 Oktober 2021. Selanjutnya TERGUGAT I selaku Kreditur yang beritikad baik secara persuasif telah berulang kali memberitahukan/mengingatkan dan memberikan teguran kepada PENGUGAT pada bulan Mei berdasarkan Surat Somasi I No. SMD/5.2/1967 tanggal 24 Mei 2021; Surat No. SMD/5.2/ tanggal 02 Juni 2021; Surat No. SMD/5.2/3382 tanggal 01 Juli 2021. Kemudian TERGUGAT I kembali mengingatkan PENGUGAT untuk segera melunasi kreditnya dengan mengirimkan pemberitahuan secara tertulis melalui:

- a. Surat Somasi I No. W09/5/4596 tanggal 25 Agustus 2021;
- b. Surat Somasi II No. W09/5.3/5281 tanggal 27 September 2021;
- c. Surat Somasi III No. W09/5.3/5640 tanggal 11 Oktober 2021.

Bahwa dapat TERGUGAT I tegaskan, dalam gugatannya PENGUGAT sangat jelas tidak memahami hukum perikatan yang diatur di dalam Pasal 1234 KUH Perdata dan Pasal 1313 KUH Perdata, dimana PENGUGAT telah sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam membuat

Halaman 16 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



perjanjian dengan TERGUGAT I dan terhadap perjanjian tersebut timbul prestasi yang wajib untuk dipenuhi oleh PENGGUGAT yaitu melunasi seluruh hutangnya dan untuk menjamin pelunasan hutangnya, PENGGUGAT menjaminkan sertifikat miliknya kepada TERGUGAT I. Terhadap jaminan tersebut telah diikat secara sempurna dengan Hak Tanggungan. Oleh karenanya hal tersebut membuktikan bahwa TERGUGAT I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang sah atas SHM No. 27 tanggal 30 November 2009, sehingga TERGUGAT I memiliki hak preferen untuk mengambil pelunasan melalui eksekusi, apabila sewaktu-waktu PENGGUGAT cidera janji (wanprestasi).

Bahwa pertama-tama dapat TERGUGAT I sampaikan beberapa ketentuan sebagai dasar pelaksanaan lelang pada tanggal 17 Februari 2022, berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, menyatakan bahwa:

*“semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”*

Oleh karena PENGGUGAT tidak mengindahkan teguran-teguran/somasi yang telah dilayangkan oleh TERGUGAT I dalam rangka menagih penyelesaian hutangnya, maka TERGUGAT I selaku Kreditur dan selaku pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan upaya penjualan jaminan melalui eksekusi lelang sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang – Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996), menyebutkan bahwa:

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

Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 memuat ketentuan sebagai berikut:

*“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :*

- a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan*



*untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.”*

Bahwa berdasarkan Pasal 25 PMK Lelang memuat ketentuan sebagai berikut:

*“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”*

Bahwa terlebih lagi, PENGGUGAT selaku debitur tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan atas pelaksanaan lelang, hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 27 PMK Lelang:

*“Pasal 27 ayat (1) dan (2) PMK Lelang*

*(1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.*

*(2) Pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:*

- a. Ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;*
- b. pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau*
- c. pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan.”*

Bahwa berdasarkan uraian dasar hukum dan dalil TERGUGAT I diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan TERGUGAT I dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian dalil PENGGUGAT terbantahkan seluruhnya.

Bahwa meskipun jangka waktu kredit sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 252/SMD/PK-KI/2019 berakhir hingga tanggal 26 Juni 2029, namun telah disepakati dalam perjanjian kredit bahwa Bank memiliki kewenangan dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian kredit untuk dapat mengeksekusi dan melaksanakan hak-hak Bank atas agunan Debitur berlaku. Hal tersebut berdasarkan ketentuan yang ada pada Pasal 25 ayat (2) huruf h, dan bahwa Bank dapat mengakhiri



perjanjian kredit sebelum jangka waktunya jika Debitur ternyata tidak memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit sebagaimana mestinya, *in casu* Debitur telah tidak melaksanakan kewajibannya membayar kewajibannya, bahkan setelah di restrukturisasi maka fasilitas kredit PENGGUGAT berada dalam kolektibilitas 5 (macet) pada sejak 31 Oktober 2021. Adapun dasar hukum atas pengakhiran kredit sebelum berakhirnya jangka waktu kredit, sebagaimana dikemukakan di atas bahwa perjanjian kredit sebagai perjanjian timbal balik jika satu pihak tidak memenuhi kewajibannya maka pihak yang lainnya dapat membatalkan perjanjian – *Exemptio nom adimpleti contractus* – (Vide : Pasal 1266 KUH Perdata).

b) TERGUGAT I dengan tegas membantah dalil gugatan PENGGUGAT dalam posita butir 15 -butir 20.

Bahwa dapat TERGUGAT I tegaskan kembali, dalam gugatannya PENGGUGAT tidak dapat tidak menguraikan dengan jelas dan tegas tindakan atau perbuatan hukum mana yang bertentangan dengan undang-undang sehingga lelang yang dilaksanakan merupakan perbuatan melawan hukum. Faktanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I didasarkan pada hubungan kontraktual yang didudukkan dalam perjanjian kredit diatur berdasarkan hukum perdata, sehingga Perkara *a quo* merupakan sengketa keperdataan dalam lingkup hubungan kontraktual hutang-piutang antara PENGGUGAT sebagai Debitur dan TERGUGAT I sebagai Kreditur.

Dapat TERGUGAT I tegaskan, TERGUGAT I bukan sebagai pihak dalam perjanjian sewa menyewa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT IV dan TERGUGAT I tidak memiliki hubungan hukum apapun dalam perjanjian sewa tersebut serta tidak tahu menahu adanya perjanjian tersebut, justru TERGUGAT I sangat dirugikan atas tindakan PENGGUGAT dengan menyewakan SHM No. 27 tanggal 30 November 2009 kepada TERGUGAT IV tanpa menginformasikan/memberitahukan kepada TERGUGAT I.

Bahwa PENGGUGAT mendalilkan telah mengalami kerugian materiil sebagaimana disebutkan posita butir 18, namun demikian dalam gugatan PENGGUGAT yang mendalilkan adanya kerugian materiil yang dialami PENGGUGAT ternyata tidak pernah diuraikan dalam gugatannya mengenai dasar perhitungan dan bentuk kerugian, serta perincian kerugiannya sehingga gugatan seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima sesuai Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI antara lain sebagai berikut :

*Halaman 19 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr*



a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 598 K/Sip/1971 Tanggal 18 Desember 1971:

*"dalam persidangan Pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka Hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat";*

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 117 K/Sip/1975 Tanggal 2 Juni 1971:

*"Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak dapat menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya, dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka Gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh Hakim.";*

c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 459 K/Sip/1975 Tanggal 18 September 1975:

*"Dalam Surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi " kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci dan berapa besarnya kerugian tersebut.";*

d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 556 K/Sip/1980 Tanggal 28 Mei 1983:

*"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak"; (v) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 19 K/Sip/1983 Tanggal 3 September 2003 : " Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.";*

e. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 239 K/Sip/1986:

*"gugatan tidak dapat diterima atas alasan tidak memenuhi syarat formil karena gugatan yang di ajukan tidak berdasarkan hukum. Berdasarkan argumentasi hukum tersebut, maka Eksepsi Tergugat I harus di nyatakan di terima".*

Bahwa PENGGUGAT pada pokoknya mengajukan tuntutan ganti rugi materil senilai Rp.2.226.540.000,- serta immateriil senilai Rp.10.000.000.000,- patut untuk ditolak, karena permohonan tersebut

Halaman 20 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



tidaklah pantas dibebankan kepada TERGUGAT I bahwa gugatan Ganti Kerugian yang diajukan oleh PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I adalah sangat tidak mendasar, keliru, dan tidak masuk akal dikarenakan perhitungan Ganti Kerugian yang diajukan oleh PENGGUGAT sendiri tanpa didasari oleh ketentuan-ketentuan dan/atau aturan-aturan hukum yang berlaku, selanjutnya TERGUGAT I tegaskan, bahwa justru PENGGUGAT masih memiliki kewajiban atau sisa hutang yang harus di selesaikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I.

Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, mengenai tuntutan ganti kerugian yang didalilkan PENGGUGAT sangat mengada-ada dan tidak masuk akal; Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil gugatan PENGGUGAT dalam posita butir 15 mengenai sita jaminan (*Conservatoir Beslag*), karena permohonan tersebut sangat tidak berdasar dan tidak didukung dengan adanya bukti PENGGUGAT memiliki kepentingan hukum atas SHM No. 27 tanggal 30 November 2009 serta tidak satupun dalil PENGGUGAT yang dapat membuktikan kesalahan TERGUGAT I.

c) TERGUGAT I dengan tegas membantah dalil gugatan PENGGUGAT dalam posita butir 21 -butir 24.

Bahwa TERGUGAT I dengan tegas membantah dalil gugatan PENGGUGAT dalam posita butir 21 putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*). Terhadap putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang dimohonkan PENGGUGAT tersebut sangat tidak berdasar dan harus ditolak, karena sama sekali tidak didukung oleh bukti-bukti otentik yang kuat dan TERGUGAT I sama sekali tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga permohonan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim agar tidak menimbulkan kerugian pada pihak TERGUGAT I selaku Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang Perbankan apabila ternyata di kemudian hari terdapat putusan pengadilan yang lebih tinggi dari pengadilan tingkat pertama yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama, sebagaimana tercantum dalam butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, sebagai berikut:

*“Syarat dapat dijatuhkannya Putusan Serta Merta dan Provisionil:*

*7. Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama.”*



Bahwa selain dari pada itu, dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, Mahkamah Agung sebagai pengawas tertinggi peradilan di seluruh Indonesia telah memberikan peringatan mengenai hal tersebut, sebagai berikut:

*"Berhubung dengan hal tersebut sekali lagi ditegaskan agar majelis hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (uitvoerbaar bijvoorraad) tersebut."*

Bahwa permohonan Sita Jaminan (*conservatoir Beslag*) yang dimohonkan PENGGUGAT sangat tidak tepat dan tidak berdasar gugatan *a quo* bukan mengenai hubungan hutang piutang. Berdasarkan alasan TERGUGAT I tersebut, apabila ditinjau dari segi hukum, relevansi dan urgensi Permohonan Sita Jaminan tersebut tidak layak dikabulkan Pengadilan Negeri Balikpapan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa syarat-syarat untuk dapat dikabulkannya Sita Jaminan (*conservatoir Beslag*) sebagaimana diatur dalam pasal 227 jo. Pasal 197 ayat (8) HIR tidak terpenuhi. Sita Jaminan hanya dapat dimohonkan dan dikabulkan dalam hal perkara yang sisengketakan lahir dari suatu hubungan hukum **hutang piutang**, sebagaimana diatur dalam Pasal 227 HIR menentukan sebagai berikut:

*"jika ada dugaan yang beralasan bahwa seseorang yang berhutang yang beperkarnya belum diputus akan tetapi belum dapat dilaksanakan, berusaha menggelapkan atau membawa pergi akan barang-barangnya yang bergerak atau yang tetap dengan maksud agar tidak dapat dijangkau oleh yang berpiutang."*

Permohonan sita jaminan hanya didasarkan pada persangkaan dan asumsi yang lebih bersifat tuduhan semata, tanpa didukung sedikitpun fakta atau petunjuk yang masuk akal bahwa TERGUGAT benar-benar tidak akan melaksanakan isi putusan.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara ditentukan bahwa:

Pasal 50 :

*Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap:*



- a. **Uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada institusi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;**
- b. **Uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;**
- c. **Barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;**
- d. **Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;**
- e. **Barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintan.**

Berdasarkan ketentuan diatas tidak dapat dimintakan sita jaminan karena aset TERGUGAT I dimana TERGUGAT I merupakan suatu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perseroan Terbatas (Bank) Milik Pemerintah RI yang didirikan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (UUBUMN), yang menyatakan:

*“Badan Usaha Milik Negara, yang selanjutnya disebut BUMN, adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan”*

Bahwa berdasarkan landasan hukum diatas maka permohonan PENGGUGAT atas Sita Jaminan tersebut sangat tidak berdasar, dan tidak didukung dengan adanya bukti PENGGUGAT memiliki kepentingan hukum atas harta benda milik TERGUGAT I serta tidak satupun dalil PENGGUGAT yang dapat membuktikan kesalahan TERGUGAT I.

6. Bahwa selanjutnya dapat TERGUGAT tegaskan, mengenai petitum butir 8.

Bahwa berkaitan dengan adanya tuntutan *dwangsom*, hal tersebut sangat tidak berdasarkan hukum dan hanya mengada-ada, karena pada dasarnya tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat digabungkan atau dituntut bersama sama dengan tuntutan membayar uang (materiiil dan/atau imateriiil). Sehingga dalil-dalil tersebut haruslah ditolak atau dikesampingkan, hal ini diperkuat dengan Yurisprudensi Mahakamah Agung Republik Indonesia nomor 79.K/Sip/1972 menyatakan sebagai berikut:



*“Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang”.*

7. Bahwa tindakan PENGGUGAT dengan melayangkan gugatan kepada TERGUGAT I hanya merupakan itikad tidak baik PENGGUGAT kepada TERGUGAT I selaku kreditur dan TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan yang sah atas SHM No. 27 tanggal 30 November 2009, oleh karena itu TERGUGAT I sangat dirugikan atas tindakan PENGGUGAT tersebut.

8. Bahwa dengan demikian, TERGUGAT I mohon agar Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*); Selanjutnya berdasarkan pada apa yang diuraikan di atas, dimohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

#### **Dalam Eksepsi**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelyke Verklaard*);

#### **Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menyatakan PENGGUGAT telah wanprestasi kepada TERGUGAT I;
3. Menyatakan TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan membebaskan TERGUGAT I dari segala tuntutan hukum;
4. Menolak tuntutan ganti kerugian baik materiil maupun imateriil yang di mohonkan PENGGUGAT;
5. Menolak gugatan PENGGUGAT tentang putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
6. Menolak dan menyatakan permohonan PENGGUGAT untuk pembayaran uang paksa (*dwangsom*) adalah tidak sah dan tidak berdasar hukum;
7. Menolak dan menyatakan tidak berdasar dan tidak berkekuatan hukum permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohonkan PENGGUGAT;
8. Menyatakan SHM No. 27 tanggal 30 November 2009 adalah objek lelang/eksekusi Hak Tanggungan dan sah menurut hukum berada dalam

*Halaman 24 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr*



penguasaan Sandy Gunawan selaku pembeli objek jaminan melalui lelang eksekusi hak tanggungan dan menyatakan PENGGUGAT tidak lagi memiliki hak/kepentingan berdasarkan hukum atas kepemilikan SHM No. 27 tanggal 30 November 2009;

**9.** Menyatakan sah, berdasar hukum serta berkekuatan hukum pelaksanaan lelang pada tanggal 17 Februari 2022 terhadap Sertipikat Hak Milik SHM No. 27 tanggal 30 November 2009;

**10.** Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Peggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**I. PENDAHULUAN**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Peggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa Tergugat II hanya akan menjawab terhadap dalil-dalil Peggugat yang ditujukan kepada Tergugat II.
3. Bahwa objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 27 a.n. Lukman Efendi, yang terletak di Kelurahan Sengkotek, Kecamatan Loa Janan Ilir, Kota Samarinda.
4. Bahwa Peggugat dalam gugatannya mendalilkan, sebagai berikut:
  - a. Peggugat tidak pernah memberikan persetujuan proses lelang terhadap objek sengketa.
  - b. Harga limit lelang atas objek sengketa di bawah harga pasar dan nilai Hak Tanggungan.
  - c. Tergugat II tidak mempertimbangkan keberatan pelaksanaan lelang dari Peggugat.
  - d. Adanya permufakatan Para Tergugat dalam pelaksanaan lelang atas objek sengketa yang menimbulkan kerugian bagi Peggugat.
  - e. Perbuatan Tergugat II dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara dan pelaksanaan lelang atas objek sengketa harus dinyatakan sebagai perbuatan yang tidak sah dan batal demi hukum.
  - f. Peggugat menuntut Para Tergugat membayar ganti rugi materiil sebesar Rp2.226.540.000,00 (dua miliar dua ratus dua puluh enam

*Halaman 25 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr*



juta lima ratus empat puluh ribu rupiah) dan immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

g. Penggugat menuntut uang paksa/dwangsom sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan.

h. Penggugat menuntut putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum.

5. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang berpedoman pada Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Pelaksanaan Lelang), dengan hasil terjual sebagaimana dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 66/61/2022 tanggal 17 Februari 2022.

## II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.

### A. Akar Permasalahan *a quo* adalah Wanprestasi

1. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil Penggugat, Tergugat II menegaskan substansi paling penting dalam perkara *a quo* atau *point of view* dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern* pemeriksaan perkara *a quo*. Sesuai dengan dalil-dalil dan petitum Penggugat serta fakta-fakta hukum yang ada, membuktikan bahwa akar permasalahan perkara *a quo* adalah pelaksanaan atas perjanjian kredit Nomor 252/SMD/PK-KI/2019 antara Penggugat selaku debitur dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk cq. Tergugat I.

2. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdara).

3. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu **wanprestasi dengan menggiringnya kepermasalahan perbuatan melawan hukum**, dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut

Halaman 26 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya berusaha mencari keuntungan melalui gugatan *a quo*.

4. Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:

Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

***"Bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat...;***

***bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;***

***Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;"***

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, membuktikan bahwa dalil-dalil perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, mengingat substansi permasalahan yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah wanprestasi, bukan perbuatan melawan hukum.

#### **B. Fakta hukum objek sengketa merupakan barang jaminan kredit yang telah diikat Hak Tanggungan**

1. Bahwa sesuai dalil Penggugat pada posita gugatan angka 3, yang pada pokoknya objek sengketa telah dijamin dalam perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, yang kemudian dilekatkan Hak Tanggungan peringkat I.

2. Bahwa pada faktanya, objek sengketa telah diletakkan Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2030/2019 tanggal 16 Oktober 2019 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Samarinda.



3. Bahwa dengan adanya hak tanggungan yang melekat pada objek sengketa, maka secara hukum debitur, kreditur, dan pihak-pihak terkait tunduk terhadap UU Hak Tanggungan.

4. Bahwa apabila debitur dhi. Penggugat terbukti melakukan wanprestasi, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan peringkat I mempunyai hak untuk menjual barang jaminan melalui *parate executie* dengan cara menjual melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.

5. Bahwa kemudian sesuai Penjelasan Umum angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 UU Hak Tanggungan, dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan adanya kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan lembaga peradilan. Oleh karena itu, apabila debitur melakukan wanprestasi, maka jaminan siap dieksekusi melalui pelelangan umum.

6. Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa melalui Tergugat II sebagai kantor lelang negara, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai dengan UU Hak Tanggungan.

**C. Pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku**

1. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, Tergugat II perlu menjelaskan proses lelang terhadap objek sengketa, agar memberikan gambaran yang utuh dan komprehensif.

2. Bahwa sesuai Pasal 1238 KUHPdata mengatur bahwa perbuatan wanprestasi dibuktikan dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, dengan kata lain pembuktian adanya wanprestasi dibuktikan dengan diterbitkannya surat peringatan/somasi dari kreditur kepada debitur. Pada faktanya, Penggugat telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, yang dibuktikan dengan surat peringatan yang diterbitkan oleh Tergugat I, sebagai berikut:

- a. Surat Nomor W09/5/4596 tanggal 25 Agustus 2021 hal Surat Peringatan/Somasi I.
- b. Surat Nomor W09/5.3/528 tanggal 27 September 2021 hal Surat Peringatan/Somasi II.



c. Surat Nomor W09/5.3/5640 tanggal 11 Oktober 2021 hal Surat Peringatan/Somasi III.

3. Bahwa mengingat Penggugat telah melakukan wanprestasi, maka Tergugat I selaku kreditur dan pemegang hak tanggungan peringkat I memiliki hak untuk menjual objek sengketa sesuai Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.

4. Bahwa selanjutnya, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa melalui surat Nomor W09/5.3/6949 tanggal 29 November 2021 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang. Hal tersebut, telah sesuai dengan Pasal 5 *Vendureglement* dan Pasal 26 ayat (1) PMK Pelaksanaan Lelang.

5. Bahwa dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan oleh Tergugat I telah lengkap secara administratif dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga memenuhi syarat untuk ditetapkan jadwal lelang atas objek sengketa. Oleh karena itu, Tergugat II tidak boleh untuk menolak permohonan lelang dan selanjutnya diterbitkan Surat Nomor S-1578/WKN.13/KNL.02/2021 tanggal 23 Desember 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang. Hal tersebut, telah sesuai Pasal 7 *Vendureglement* dan Pasal 11 PMK Pelaksanaan Lelang.

6. Bahwa sampai dengan sebelum dilaksanakannya lelang tidak terdapat hal-hal yang membatalkan rencana pelaksanaan lelang atas objek sengketa, maka Tergugat II melaksanakan lelang pada tanggal 17 Februari 2022 dengan hasil terjual, yang kemudian dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 66/61/2022 tanggal 17 Februari 2022.

7. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa berpedoman pada Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan, *Vendureglement*, dan PMK Pelaksanaan Lelang, sehingga pelaksanaan lelang eksekusi atas objek sengketa telah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

#### D. KPKNL hanya sebagai Perantara Lelang

1. Bahwa Tergugat II perlu menjelaskan kedudukan Tergugat II dalam pelaksanaan objek sengketa *a quo*. Sesuai Pasal 1 angka 1 dan Pasal 10 ayat (2) PMK Pelaksanaan Lelang, mengatur sebagai berikut:

Pasal 1 angka 1 PMK Pelaksanaan Lelang



"Lelang adalah **penjualan barang** yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang".

Pasal 10 ayat (2) PMK Pelaksanaan Lelang

"Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan penjual**".

2. Bahwa sesuai ketentuan hukum dimaksud, membuktikan bahwa kedudukan Tergugat II hanya sebagai perantara penjualan barang jaminan secara umum yang diajukan oleh penjual.

3. Bahwa Tergugat II melaksanakan tugas sebagai perantara penjualan objek sengketa sebagai pelaksanaan amanat penjualan barang jaminan sebagaimana diatur dalam UU Hak Tanggungan dan *Vendureglement*.

4. Bahwa pada faktanya, Tergugat II melaksanakan lelang atas objek sengketa berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I selaku penjual dan kemudian telah terjual dengan pembeli lelang atas nama Sandy Gunawan cq. Tergugat IV selaku penjual. Hal tersebut, **membuktikan bahwa proses lelang objek sengketa secara substansial adalah perbuatan jual beli objek sengketa antara Tergugat I selaku penjual dengan Tergugat IV selaku pembeli**, melalui perantaraan Tergugat II.

5. Bahwa dengan demikian, Tergugat II sebagai perantara lelang tidak mempunyai kepentingan hukum secara untuk menetapkan status hukum dari objek sengketa.

6. Bahwa selanjutnya, surat pernyataan Tergugat I Nomor W09/5.3/6952 tanggal 29 November 2021, sebagai berikut:

"Dengan ini menyatakan:

4. Bahwa *PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit Komersial dan Usaha Kecil Regional Banjarmasin* menjamin dan dengan ini membebaskan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang berwenang serta pemenang lelang baik sekarang maupun di kemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan barang-barang yang disebutkan dan diuraikan secara terperinci serta dilampirkan dalam surat pernyataan ini".



7. Bahwa sesuai pernyataan dari Tergugat I tersebut, membuktikan bahwa tanggung jawab dan kewenangan penjualan objek sengketa berada pada Tergugat I selaku penjual.

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut membuktikan bahwa dalam penjualan objek sengketa, kedudukan Tergugat II hanya sebagai perantara dan pihak yang bertanggung jawab terkait lelang atas objek sengketa *a quo* adalah Tergugat I selaku penjual. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sudah sepantasnya ditolak.

**E. Pelaksanaan lelang atas objek sengketa tidak memerlukan persetujuan Penggugat**

1. Bahwa **Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita gugatan angka 10**, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah menyetujui adanya proses lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II.

2. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, sesuai ketentuan Pasal 6 dan Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, diatur sebagai berikut:

Pasal 6 UU Hak Tanggungan

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

Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan

***“... bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan...”.***

3. Bahwa sesuai ketentuan dan penjelasan tersebut, menunjukkan bahwa pemegang hak tanggungan dhi. Tergugat I selaku kreditur/penjual mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan dhi. Penggugat selaku debitur.

4. Bahwa hak dan kewenangan tersebut juga telah termuat pada janji-janji yang dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan dan Pasal 2 butir 6 huruf a APHT Nomor 297/2019 tanggal 9 September 2019, sebagai berikut:

Halaman 31 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



**Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan**

*"Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:*

- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji."*

**Pasal 2 butir 4 huruf a Nomor 297/2019 tanggal 9 September 2019**

*"Jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, **untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:***

- a. **Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian"**.*

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, membuktikan bahwa Tergugat I mempunyai hak dan kewenangan untuk menjual objek sengketa melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri tanpa memerlukan persetujuan dari Penggugat selaku debitor, sehingga lelang yang telah dilaksanakan telah sah dan mempunyai kekuatan hukum.

**F. Nilai limit pelaksanaan lelang atas objek sengketa merupakan tanggung jawab dari Penjual *in casu* Tergugat I.**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 10, 13 dan 16, yang mendalilkan harga limit atas objek sengketa di bawah nilai pasar.

2. Bahwa hal tersebut sesuai ketentuan Pasal 1 angka 25, Pasal 13 ayat (1) huruf e dan Pasal 47 ayat (2) PMK Pelaksanaan Lelang, yang pada pokoknya mengatur bahwa **penjual dhi. Tergugat I bertanggung jawab untuk menetapkan nilai limit serta bertanggung jawab atas kebenaran formil dan materiil nilai limit lelang atas objek sengketa**, sebagaimana pengaturan sebagai berikut:

**Pasal 1 angka 25**

*"Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"*.

**Pasal 13 ayat (1) huruf e**

Halaman 32 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



*“Penjual bertanggung jawab terhadap:*

*e. Kebenaran formil dan materiil Nilai Limit”.*

**Pasal 47 ayat (2) PMK Pelaksanaan Lelang**

*“Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”.*

**3.** Bahwa pada faktanya, Tergugat I telah menetapkan nilai limit pelaksanaan lelang atas objek sengketa sebagaimana Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor W09/5.3/6950 tanggal 29 November 2021 berdasarkan hasil penilaian dari KJPP Henricus Judi Adrianto dan Rekan Nomor 0141/2.0166-00/PI/07/0380/II/IX/2021 tanggal 26 November 2021. Bahwa dengan demikian, nilai limit lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan Pasal 51 PMK Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

*“Dalam pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi”.*

**4.** Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, membuktikan bahwa penetapan nilai limit merupakan tanggung jawab dari Tergugat I selaku penjual dan nilai limit lelang objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, dalil Penggugat pada posita gugatan Penggugat angka 10, 13, dan 16 adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan tidak relevan ditujukan kepada Tergugat II, sehingga sudah sepatutnya ditolak.

**G. Keberatan Penggugat tidak dapat membatalkan lelang atas objek sengketa**

**1.** Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan penggugat angka 13, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat II tetap melaksanakan lelang dan sama sekali tidak mempertimbangkan keberatan dari Penggugat.

**2.** Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, bahwa keberatan Penggugat tidak memenuhi kriteria sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 27 ayat (1) PMK Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

*“Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang,*



*Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan”.*

3. Bahwa selanjutnya, keberatan dari Penggugat tidak memenuhi kriteria alasan pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 39 PMK Pelaksanaan Lelang.

4. Bahwa dengan demikian, keberatan Penggugat tidak dapat membatalkan proses lelang terhadap objek sengketa dan pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, dalil Penggugat pada posita gugatan angka 13 adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sudah sepantasnya ditolak.

#### **H. Pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah memenuhi asas keterbukaan**

1. Bahwa **Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 16**, yang mendalilkan bahwa Penggugat menduga ada permufakatan Para Tergugat dalam pelaksanaan lelang.

2. Bahwa Tergugat II dapat jelaskan, **rencana pelaksanaan lelang secara hukum didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh Penjual dhi. Tergugat I**. Hal tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) dan (2) PMK Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

**(1) Pelaksanaan Lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang.**

**(2) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual.**

3. Bahwa pada faktanya, Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui selebaran/tempelan tanggal 19 Januari 2022 sebagai pengumuman lelang pertama dan surat kabar harian “Tribun Kaltim” tanggal 3 Februari 2022 sebagai pengumuman lelang kedua.

4. Bahwa dengan diumumkannya rencana pelaksanaan lelang atas objek sengketa membuktikan bahwa rencana pengumuman telah memenuhi asas keterbukaan dengan diumumkannya kepada publik. Hal tersebut, mempunyai implikasi dengan diumumkannya kepada publik, maka siapapun dapat mengikuti lelang atas objek sengketa.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang telah memenuhi asas keterbukaan dan dapat mematahkan dalil Penggugat yang menyatakan terdapat permufakatan Para Tergugat. Dengan demikian, dalil Penggugat

*Halaman 34 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr*



pada posita gugatan Penggugat angka 16 adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sudah sepantasnya ditolak.

**I. Pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan Risalah Lelang tidak dapat dibatalkan**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 17 serta petitum angka 2, 3, dan 4, yang pada pokoknya bahwa perbuatan Tergugat II dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara dan pelaksanaan lelang atas objek sengketa harus dinyatakan sebagai perbuatan yang tidak sah dan batal demi hukum.

2. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara sebagai berikut:

*"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".*

3. Bahwa untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara sebagai berikut:

- a. Perbuatan melawan hukum.
  - b. Kesalahan.
  - c. Kerugian.
  - d. Hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
4. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara merupakan unsur yang bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.

5. Bahwa dalam perkara *a quo*, Tergugat II tidak memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara, dengan uraian sebagai berikut:

- a. Unsur "perbuatan melawan hukum"  
Bahwa unsur "perbuatan tersebut melawan hukum" dapat dimaknai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Pada faktanya, unsur perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi, mengingat sesuai uraian jawaban di atas, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek



sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sebaliknya, dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

b. Unsur “kesalahan”

Bahwa sesuai uraian di atas, membuktikan bahwa tidak terdapat kesengajaan atau kelalaian yang menyebabkan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang dilakukan Tergugat II dalam proses lelang terhadap objek sengketa. Oleh karena itu, unsur “kesalahan” tidak terbukti.

c. Unsur “kerugian”

**1)** Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berjanji dalam perjanjian kredit. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar perjanjian kredit yang telah disepakati, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

**2)** Bahwa demikian halnya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum berupa perjanjian kredit, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam perjanjian kredit. Oleh karena itu, Penggugat selaku penjamin sepatutnya mengetahui bahwa objek sengketa sebagai jaminan digunakan untuk melunasi kewajibannya apabila Penggugat sebagai debitur melakukan wanprestasi.

**3)** Bahwa pada faktanya, Penggugat telah melakukan wanprestasi, sehingga objek sengketa yang menjadi jaminan digunakan sebagai pelunasan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I. Dengan demikian, unsur “kerugian” tidak terpenuhi.

d. Unsur “hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian”.

Bahwa mengingat Tergugat II terbukti tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, maka secara hukum tidak terdapat hubungan kausal antara perbuatan atau tindakan



tindakan Tergugat II dengan kerugian yang didalilkan oleh Penggugat.

6. Berdasarkan hal-hal dimaksud, membuktikan bahwa proses pelaksanaan lelang oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta tindakan Tergugat II terbukti tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

7. Bahwa mengingat pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum, maka lelang tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut, sesuai Pasal 25 PMK Pelaksanaan Lelang dan huruf AJ. LELANG (Penjualan Umum) Angka 21 Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Edisi 2007, halaman 100, pada pokoknya mengatur bahwa "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*".

8. Berdasarkan hal-hal dimaksud, mengingat tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilanggar oleh Tergugat II dan pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka lelang adalah sah dan berkekuatan hukum, sehingga tidak dapat dibatalkan.

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, membuktikan bahwa dalil Penggugat dalam **posita gugatan Penggugat angka 17 serta petitum angka 2, 3, dan 4** adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sudah sepantasnya ditolak.

**J. Tuntutan Ganti Rugi oleh Penggugat tidak berdasarkan hukum dan bersifat *illusoir***

1. Bahwa **Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan angka 18 dan 19 serta petitum gugatan angka 5**, yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi materiil sebesar Rp2.226.540.000,00 (dua miliar dua ratus dua puluh enam juta lima ratus empat puluh ribu rupiah) dan immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

2. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, syarat pengajuan tuntutan ganti rugi haruslah berdasarkan unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara, sebagai berikut:

*Halaman 37 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr*



- a. Perbuatan melawan hukum.
- b. Kesalahan.
- c. Kerugian.
- d. Hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

3. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata kerugian yang diderita haruslah berdasarkan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh si pelaku yang mempunyai hubungan hukum secara langsung.

4. Bahwa sesuai uraian jawaban Tergugat II di atas, unsur perbuatan tersebut melawan hukum tidak terbukti dan Tergugat II melaksanakan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, unsur "*perbuatan melawan hukum*" dalam Pasal 1365 KUHPerdata tidak terbukti, sehingga tuntutan ganti rugi khususnya ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat II sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

5. Bahwa sebaliknya, tuntutan ganti rugi yang dimohonkan Penggugat membuktikan adanya iktikad buruk dari Penggugat yang mencari keuntungan dari gugatan *a quo*, setelah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I, Penggugat yang telah melakukan wanprestasi selanjutnya menuntut sejumlah uang kepada para pihak dalam perkara *a quo*.

6. Bahwa selain itu, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 650 PK/Pdt/1994, sebagai berikut:

*"Berdasarkan pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata **ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan**".*

7. Bahwa pada faktanya, Penggugat tidak memenuhi kriteria untuk menuntut ganti immateriil sebagaimana disyaratkan dalam yurisprudensi tersebut. Oleh karena itu, Penggugat tidak mempunyai dasar untuk menuntut ganti rugi immateriil kepada Tergugat II.

8. Bahwa selain itu, permintaan ganti rugi dimaksud tidak berlandaskan hukum yang ada serta tidak diperinci secara tegas dan jelas serta tuntutan yang *illusoir*, sehingga harus ditolak. Hal tersebut, sesuai dengan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, sebagai berikut:



*"Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dari bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna".*

b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971, sebagai berikut:

*"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang menyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan".*

c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, sebagai berikut:

*"Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan".*

d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976, sebagai berikut:

*"Karena tuntutan ganti rugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima".*

9. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi terhadap pelaksanaan lelang atas objek sengketa seyogianya ditujukan kepada Tergugat I selaku penjual, mengingat Tergugat I merupakan pihak yang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi Hal tersebut sesuai:

a. Pasal 13 ayat (1) huruf I PMK Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

**(1) "Penjual bertanggung jawab terhadap:**

**I. Tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h."**

b. Surat pernyataan Tergugat I Nomor W09/5.3/6952 tanggal 29 November 2021, antara lain menyatakan:

*"Dengan ini menyatakan:*

**5. Bahwa PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Penyelematan dan Penyelesaian Kredit Komersial dan Usaha Kecil Regional Banjarmasin bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian**

Halaman 39 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan untuk kepentingan sebagaimana mestinya”.

10. Bahwa sesuai uraian-uraian dimaksud, membuktikan bahwa tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPdata dan Penggugat tidak memenuhi kriteria untuk menuntut ganti rugi immateriil. Dengan demikian, tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat II sudah sepantasnya ditolak.

**K. Tuntutan uang paksa (dwangsom) tidak dapat diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan angka 23 dan petitum gugatan angka 8, yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan.

2. Bahwa ketentuan dalam Pasal 606 Rv menyatakan bahwa dwangsom hanya dapat dimintakan terhadap perkara yang mengandung sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang. Jika dihubungkan dalam perkara *a quo*, oleh karena Penggugat memintakan sejumlah uang ganti rugi dalam petitum gugatannya, maka sesuai dengan ketentuan tersebut tuntutan dwangsom oleh Penggugat bertentangan dengan Pasal 606 Rv.

3. Bahwa lebih lanjut, gugatan Penggugat *a quo* merupakan gugatan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu uang paksa (dwangsom) tidak dapat diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum. Hal tersebut, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 792 K/Sip/1972 mengatur sebagai berikut:

*“Permintaan uang paksa (Dwangsom) hanya dapat diterapkan terhadap perkara yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1234 BW dan Dwangsom tidak dapat diterapkan dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum atau perjanjian utang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan.”*

4. Bahwa berdasarkan uraian yang telah disampaikan di atas, dikarenakan Penggugat tidak dapat memenuhi syarat-syarat

Halaman 40 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



permintaan *dwangsom* dan bertentangan dengan hukum, maka permintaan *dwangsom* dari Penggugat sudah sepatutnya ditolak.

**L. Tuntutan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) tidak memenuhi kriteria dalam ketentuan hukum yang berlaku**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 24 dan petitum gugatan angka 9, Penggugat menuntut putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum.

2. Bahwa sesuai dengan Pasal 180 H.I.R Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, telah memberikan syarat-syarat dijatuhkannya putusan serta merta, yaitu:

a. Terdapat keadaan tertentu yang menjadi dasar dijatuhkannya putusan serta merta, yaitu: gugatan didasarkan pada bukti autentik yang tidak dibantah kebenarannya; utang-piutang yang jumlahnya pasti dan tidak dibantah; tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan sebagainya dimana hubungan sewa menyewa sudah habis atau terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beriktikad baik; gugatan mengenai gono-gini, memenuhi Pasal 332 Rv; didasarkan pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan; tentang *bezitrecht*.

b. Adanya pemberian jaminan yg nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

3. Bahwa kemudian ditegaskan kembali dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, yang menyatakan bahwa **setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi.**

4. Bahwa pada faktanya, seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tidak mampu memenuhi kriteria sebagaimana disyaratkan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001.

Halaman 41 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



Dengan demikian, **tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak dapat diterapkan berdasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat.**

5. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang telah diuraikan di atas, mengingat tidak terdapat permohonan putusan serta merta dalam petitum dan oleh karena tidak ada satu pun ketentuan yang dipenuhi oleh Penggugat, maka tuntutan Penggugat terkait putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus dinyatakan ditolak.

### III. SIMPULAN

1. Bahwa akar permasalahan perkara *a quo* adalah pelaksanaan atas perjanjian kredit antara Penggugat selaku debitur dengan Tergugat I selaku kreditur. Pada faktanya, Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu **wanprestasi dengan menggiringnya kepermasalahan perbuatan melawan hukum**. Oleh karena itu, Penggugat terbukti telah menyimpang dari akar permasalahan *a quo*.

2. Bahwa pada faktanya, objek sengketa telah diikat hak tanggungan sesuai SHT Nomor Nomor 2030/2019 tanggal 16 Oktober 2019 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Samarinda sehingga sesuai UU Hak Tanggungan, objek sengketa dapat menjadi pelunasan kewajiban Penggugat pada saat Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya (wanprestasi).

3. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa perkara *a quo* telah dilaksanakan pada tanggal 17 Februari 2022 yang dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 66/61/2022 dan sesuai uraian sebelumnya membuktikan pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara

4. Bahwa dalam penjualan objek sengketa, kedudukan Tergugat II hanya sebagai perantara dan pihak yang bertanggung jawab terkait lelang atas objek sengketa *a quo* adalah Tergugat I selaku penjual.

5. Bahwa Penggugat selaku debitur telah melakukan wanprestasi, maka Tergugat I selaku kreditur berhak menjual objek jaminan dengan kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Hal tersebut, sesuai dengan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a, Pasal 11 ayat (2) dan Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan serta APHT Nomor 297/2019 tanggal 9 September 2019, sehingga lelang telah sah dan mempunyai kekuatan hukum serta tidak dapat dibatalkan.

Halaman 42 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



6. Bahwa nilai limit yang telah ditetapkan oleh Tergugat I melalui surat Nomor RRC/3/Tergugat I telah menetapkan nilai limit pelaksanaan lelang atas objek sengketa sebagaimana Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor W09/5.3/6950 tanggal 29 November 2021 berdasarkan hasil penilaian dari KJPP Henricus Judi Adrianto dan Rekan Nomor 0141/2.0166-00/PI/07/0380/II/IX/2021 tanggal 26 November 2021. Bahwa dengan demikian, penetapan nilai limit lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan PMK Pelaksanaan Lelang.

7. Bahwa keberatan Penggugat tidak memenuhi kriteria pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 39 PMK Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang atas objek sengketa tetap dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

8. Bahwa Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui selebaran/tempelan tanggal 19 Januari 2022 sebagai pengumuman lelang pertama dan surat kabar harian "Tribun Kaltim" tanggal 3 Februari 2022 sebagai pengumuman lelang kedua. Dengan demikian, rencana pelaksanaan lelang telah memenuhi asas keterbukaan dan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, tidak terbukti adanya permufakatan yang dilakukan oleh Para Tergugat.

9. Bahwa proses pelaksanaan lelang oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta tindakan Tergugat II terbukti tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Dengan demikian, pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum, maka lelang tidak dapat dibatalkan.

10. Bahwa tuntutan ganti rugi tidak memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian secara jelas dan spesifik yang diakibatkan oleh suatu perbuatan melawan hukum serta tidak memenuhi kriteria tuntutan ganti rugi materiil sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 650 PK/Pdt/1994. Sebaliknya, tindakan Tergugat II yang melaksanakan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat II adalah tidak berdasar dan sudah sepantasnya ditolak.

11. Bahwa sesuai Pasal 606 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 792 K/Sip/1972, uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat diterapkan pada gugatan dengan jenis perbuatan melawan hukum.



12. Bahwa tuntutan Penggugat mengenai putusan serta merta, tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenaan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat II dalam melakukan pelaksanaan lelang atas objek lelang telah sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Menolak tuntutan ganti rugi yang dibebankan kepada Tergugat II; dan
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Berdasarkan gugatan dari penggugat tanggal 24 Oktober 2023 Poin 12 (Dua Belas) Bahwa ternyata nilai limit lelang sebesar Rp. 3.147.000.000,- (tiga miliar seratus empat puluh tujuh juta rupiah) tersebut baru diketahui penggugat didasarkan pada hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Henricus Judi Adrianto dan Rekan (Tergugat III). Hal mana patut diduga penilaian yang dilakukan oleh tergugat III tersebut tidak sesuai dan melanggar peraturan perundang undangan yang berlaku;
2. Bahwa penilai telah melakukan proses penilaian ini sudah sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia, adapun terdapat perbedaan nilai dari penilaian sebelumnya dikarenakan adanya perbedaan tanggal penilaian sebagaimana didalam Standar Penilaian Indonesia;

Dasar nilai yang digunakan dalam penilaian ini adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi :

“**Nilai Pasar**” didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. (SPI 101 - 3.1); “**Nilai Likuidasi**” didefinisikan sebagai sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar. Pada beberapa situasi, Nilai Likuidasi dapat melibatkan penjualan yang tidak berminat menjual,



dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual.(SPI 102 3.5.b);

Bahwa sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia tanggal penilaian adalah menentukan berapa besaran suatu opini nilai. Sesuai dengan Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) 2.8 Harga berubah dari waktu ke waktu akibat dampak khusus dan umum dalam perekonomian, aspek sosial, dan budaya. Aspek umum dapat mengakibatkan perubahan dalam tingkat harga dan kemampuan daya beli secara umum. Sedangkan perubahan dalam aspek khusus, seperti perkembangan teknologi, dapat mengubah permintaan dan penawaran, serta mengakibatkan perubahan harga yang signifikan.

## **Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP)**

### **4.0 Harga, Biaya dan Nilai.**

4.1 Masalah dapat timbul pada kata-kata yang biasa digunakan dalam bahasa Indonesia namun memiliki arti yang khusus dalam disiplin ilmu penilaian. Oleh karena itu, adalah penting untuk merumuskan istilah, harga, biaya, pasar dan nilai dalam disiplin ilmu penilaian.

4.2 Harga adalah sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayar untuk suatu aset. Karena kemampuan keuangan, motivasi atau kepentingan khusus dari pembeli atau penjual, harga yang dibayarkan mungkin berbeda dengan nilai dari aset tersebut berdasarkan anggapan pihak lain.

4.3 Biaya adalah sejumlah uang yang diperlukan untuk memperoleh atau menciptakan suatu aset. Ketika aset telah diperoleh atau diciptakan biaya merupakan suatu fakta. Harga berhubungan dengan biaya, karena harga yang dibayar untuk suatu aset menjadi biaya bagi pembeli.

4.4 Nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta. Aset diartikan juga sebagai barang dan jasa.

Nilai dalam pertukaran adalah suatu harga hipotetis, dimana hipotetis dari nilai diestimasi dan ditentukan oleh tujuan penilaian pada waktu tertentu. Nilai bagi pemilik adalah suatu estimasi dari manfaat yang akan diperoleh pihak tertentu atas suatu kepemilikan atau dikenal juga sebagai Nilai dalam Penggunaan.

4.5 Penilaian adalah proses pekerjaan seorang Penilai dalam memberikan opini tertulis mengenai nilai ekonomi pada saat tertentu.

Kata "Penilaian" digunakan untuk mengacu kepada proses penyusunan estimasi nilai dan dapat juga mengacu pada kesimpulan penilaian.

4.6 Terdapat banyak jenis nilai dan definisinya yang dapat dirujuk pada SPI 101



- Nilai Pasar sebagai Dasar Nilai dan SPI 102 - Dasar Nilai selain Nilai Pasar. Beberapa jenis nilai sudah umum digunakan dalam penilaian, namun jenis nilai lainnya hanya digunakan untuk situasi khusus di bawah kondisi yang dijelaskan dan diungkapkan secara hati-hati. Hal yang sangat penting dalam penggunaan dan pemahaman penilaian bahwa jenis dan definisi nilai diungkapkan secara jelas, dan sesuai dengan penugasan penilaian yang diberikan. Perubahan dalam definisi nilai dapat membawa pengaruh material terhadap nilai properti.

- 4.7 Penilai harus memiliki pemahaman yang baik mengenai pasar properti; memahami interaksi pelaku pasar; mampu menentukan harga yang sangat mungkin disepakati antara pembeli dan penjual properti di pasar, sehingga terhindar dari penggunaan istilah 'nilai' saja tanpa adanya penjelasan mengenai jenis nilai yang digunakan. Nilai Pasar adalah jenis nilai yang paling umum dipergunakan dalam penilaian properti sebagaimana dibahas dalam SPL 101 - Nilai Pasar sebagai Dasar Nilai. Walaupun penggunaan secara umum mungkin mensyaratkan pemahaman pasar bahwa jenis nilai yang dimaksud adalah Nilai Pasar, namun tetap penting untuk mendefinisikan Nilai Pasar secara jelas dalam setiap penugasan penilaian. Demikian pula, jika nilai yang dimaksud adalah selain Nilai Pasar, harus dinyatakan secara jelas dalam setiap penugasan penilaian.
- 4.8 Konsep nilai menggambarkan sejumlah uang yang terkait dalam suatu transaksi. Namun, penjualan properti yang dinilai bukan merupakan syarat yang harus dipenuhi untuk memperkirakan harga atas properti yang harus dibayarkan bila dijual pada tanggal penilaian dibawah kondisi sebagaimana dipersyaratkan dalam definisi Nilai Pasar.
- 4.9 Nilai Pasar dari suatu properti atau aset lebih mencerminkan kegunaannya menurut pasar dan bukan status fisiknya secara murni. Kegunaan atas suatu aset bagi pihak tertentu dapat saja berbeda dengan kegunaan aset di pasar atau di industri tertentu.
- Pertimbangan yang sama dengan di atas diterapkan pada penilaian selain properti atau aset. Pelaporan keuangan akan membutuhkan penerapan dari pendekatan penilaian yang menghasilkan Nilai Pasar dan perbedaan secara jelas antara pendekatan tersebut dengan pendekatan yang menghasilkan selain Nilai Pasar.
  - Total biaya pembuatan dan/atau pengadaan properti meliputi biaya langsung dan tidak langsung. Jika biaya tambahan dikeluarkan oleh pembeli setelah akuisisi, biaya ini akan ditambahkan pada biaya akuisisi historis untuk tujuan akuntansi biaya, biaya tersebut dapat dimasukkan sebagian atau



keseluruhannya sebagai Nilai Pasar aset, tergantung pada persepsi pasar terhadap kegunaan biaya tambahan tersebut.

- c) Estimasi biaya dari properti dapat didasarkan pada estimasi Biaya Reproduksi atau Biaya Pengganti. Biaya Reproduksi adalah biaya untuk menciptakan replika dari struktur yang ada, menerapkan disain dan material yang sama. Biaya Pengganti mengestimasi biaya yang diperlukan untuk membuat properti dengan kegunaan sejenis, menerapkan disain dan material yang saat ini digunakan di pasar (pada beberapa negara, istilah 'modern equivalent asset' digunakan untuk menjelaskan struktur yang biayanya diestimasi berdasarkan penggantian).

Berdasarkan dasar-dasar dalam Standar Penilaian Indonesia sebagaimana diatas, pada saat tanggal penilaian yaitu tanggal 19 Oktober 2021 dimana pada saat penilaian itu dilaksanakan terjadi situasi Pandemi Covid 19 yang menyebabkan penurunan secara ekonomi yang berdampak pada menurunnya usaha dan menurunnya pasar properti. Secara umum properti yang dinilai pada saat itu mengalami penurunan, dimana situasi pandemi Covid 19 tersebut dialami juga oleh penggugat yang disampaikan pada poin 7 (Tujuh);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Selanjutnya Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 27 Desember 2023;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, mengajukan Dupliknya masing-masing tertanggal 3 Januari 2024

Menimbang, bahwa guna membuktikan Gugatan Penggugat, Penggugat mengajukan Surat-Surat bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy dari copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No.27 Tanggal 24 November 2009, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari copy Perjanjian Kredit No.252/SMD/PK-KI/2019, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat tanggal 14 Juni 2019 perihal Ringkasan Penilaian, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy dari copy Surat No.SMD/07/1300/R,Perihal Surat Keputusan Kredit (Persetujuan Restrukturisasi) dalam kondisi wabah covid 19, tanggal 19 Mei 2020, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy dari copy Rekening Koran Kredit Investasi BNI atas nama LUKMAN EFENDI (Penggugat) bulan Juli 2019 sampai bulan Januari 2022, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy dari Printout Salinan POJK Nomor:11/POJK.03/2020 Tentang :Stimulus Perekonomian Nasional sebagai kebijakan Countercyclical dampak penyebaran Covid-19, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy dari Printout Salinan POJK Nomor:48/POJK.03/2020

Halaman 47 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tentang :Perubahan atas peraturan otoritas jasa keuangan Nomor : 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai kebijakan Countercyclical dampak penyebaran Covid-19, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy dari Printout Salinan POJK Nomor:17/POJK.03/2021 Tentang :Perubahan kedua atas peraturan otoritas jasa keuangan Nomor : 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai kebijakan Countercyclical dampak penyebaran Covid-19, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Nomor:W09/5.3/7713 Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Obyek Hak Tanggungan tanggal 29 Desember 2021, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Penggugat kepada Tergugat I tanggal 3 Januari 2022 Perihal: Keberatan terhadap lelang KPKNL tanggal 17 Februari 2022 di Samarinda An Lukman Efendi, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tergugat I Nomor :W09/5.3/564 Perihal: Tanggapan surat keberatan lelang jaminan an Lukman Efendi tanggal 20 Januari 2022, diberi tanda P-11;
12. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tergugat I Nomor:W09/5.3/1988 Perihal: Pemberitahuan Pengosongan barang pada bangunan tanggal 8 Maret 2022, diberi tanda P-12;
13. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat perjanjian sewa menyewa tanggal 15 September 2021, diberi tanda P-11;

Bahwa Surat-surat bukti tersebut telah bermaterai dan digunakan untuk memperkuat pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahan dalam surat gugatannya tersebut, Tergugat I dipersidangan juga telah mengajukan Surat Bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Pengadilan Negeri Nomor 73/Pdt.G/2022 PN Smr, diberi tanda T.I -1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 23/Pdt/2023/PN Smr, diberi tanda T.I -2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Perjanjian Kredit No.252/SMD/PK-KI/2019 tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda T.I -3;
4. Fotocopy sesuai dengan copy Sertipikat Hak Milik (SHM) No.27 tanggal 30 November 2009, diberi tanda T.I -4;
5. Fotocopy sesuai dengan copy Sertipikat Hak Tanggungan No.2030/2019 tanggal 16 Oktober 2019, diberi tanda T.I -5;
6. Fotocopy sesuai dengan copy Surat somasi I No.W09/5/4596 tanggal 25 Agustus 2021, diberi tanda T.I -6;
7. Fotocopy sesuai dengan copy Surat somasi II No.W09/5.3/5281 tanggal

Halaman 48 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27 September 2021, diberi tanda T.I -7;

8. Fotocopy sesuai dengan copy Surat somasi III No.W09/5.3/5640 tanggal 11 Oktober 2021, diberi tanda T.I -8;

9. Fotocopy sesuai dengan copy Surat No.W09/5.3/6949 tanggal 29 November 2021, diberi tanda T.I -9;

10. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Penetapan lelang No.S-1578/WKN.13/KNL.02/2021 tanggal 23 Desember 2021, diberi tanda T-10;

11. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat kabar harian tribun Kaltim tanggal 3 Februari 2021, diberi tanda T.I-11;

12. Fotocopy sesuai dengan copy Surat No.W09/5.3/7713 tanggal 29 Desember 2021, diberi tanda T.I-12;

13. Fotocopy sesuai dengan aslinya Risalah lelang No.66/61/2022 tanggal 23 Februari 2022, diberi tanda T.I-13;

Bahwa Surat-surat bukti tersebut telah bermaterai dan digunakan untuk memperkuat pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahan dalam surat gugatannya tersebut, Tergugat II dipersidangan juga telah mengajukan Surat Bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Risalah lelang Nomor.66/61/2022 tanggal 17 Februari 2022, diberi tanda T.II-1;

2. Fotocopy dari copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 27 An.Lukman Efendi,diberi tanda T.II-2;

3. Fotocopy dari copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2030/2019 tanggal 16 Oktober 2019, diberi tanda T.II-3a;

4. Fotocopy dari copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 297/2019 tanggal 30 September 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Ruddyantho Tantry, S.H., diberi tanda T.II-3b;

5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 4347/2022 tanggal 14 Februari 2022 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Samarinda, diberi tanda T.II-4;

6. Fotocopy dari copy Surat Nomor W09/5/4596 tanggal 25 Agustus 2021 hal surat peringatan/somasi I, diberi tanda T.II-5a;

7. Fotocopy dari copy surat Nomor W09/5.3/528 tanggal 27 September 2021 hal surat peringatan/somasi II, diberi tanda T.II-5b;

8. Fotocopy dari copy Surat Nomor W09/5.3/5640 tanggal 11 Oktober 2021 hal surat peringatan/somasi III, diberi tanda T.II-5c;

9. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tergugat I Nomor W09/53/6949 tanggal 29 November 2021 Hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda T.II-6;

Halaman 49 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN 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)



10. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat kepala KPKNL Samarinda Nomor.1578/WKN.13/KNL.02/2021 tanggal 23 Desember 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda T.II-7;
11. Fotocopy Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor W09/5.3/6950 tanggal 29 November 2021, diberi tanda T.II-8a;
12. Fotocopy dari copy Surat KJPP Henricus Judi Andriantor dan Rekan Nomor 0141/2.0166-00/PI/07/0380/II/IX/2021 tanggal 26 November 2021, diberi tanda T.II-8b;
13. Fotocopy dari copy Selebaran/Tempelan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 19 Januari 2022, diberi tanda T.II-9a;
14. Fotocopy sesuai dengan aslinya di Surat Kabar Harian Tribun Kaltim tanggal 3 Februari 2022 mengenai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda T.II-9b;
15. Fotocopy dari sesuai aslinya Surat Pernyataan PT.Bank BNI Nomor.W09/5.3/6952 tanggal 29 November 2021, diberi tanda T.II-10;
16. Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan pelaksanaan Eksekusi Lelang Objek Hak Tanggungan Nomor :W09/5.3/7713 tanggal 29 Desember 2021, diberi tanda T.II-11;

Bahwa Surat-surat bukti tersebut telah bermaterai dan digunakan untuk memperkuat pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahan dalam surat gugatannya tersebut, Tergugat III dipersidangan juga telah mengajukan Surat Bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan copy Lingkup Penugasan Penilaian 065/S.Kontrak/KJPP-HJAR-BP/IX/2021 tanggal 14 September 2021, diberi tanda T.III-1;
2. Fotocopy sesuai dengan copy Surat Perintah Penilaian Aset No.W09/5.3/5544 tanggal 07 Oktober 2021, diberi tanda T.III-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Laporan Penilaian No.0141/2.0166-00/PI/07/0380/1/XI/2021 tanggal 26 November 2021, diberi tanda T.III-3;

Bahwa Surat-surat bukti tersebut telah bermaterai dan digunakan untuk memperkuat pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahan dalam surat gugatannya tersebut, Tergugat IV dipersidangan juga telah mengajukan Surat Bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan copy Kutipan Risalah Lelang No.66/61/2022 tanggal 4 Maret 2022, diberi tanda T.IV-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Pengadilan Negeri dengan

*Halaman 50 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor perkara 73/Pdt.G/2022/PN Smr tanggal 12 Desember 2023, diberi tanda T.IV-2;

3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda dengan Nomor perkara 23/Pdt/2023/PT.SMR tanggal 16 Maret 2023, diberi tanda T.IV-3;

4. Fotocopy sesuai dengan copy Kuitansi Nomor KUI-048/WKN.13/KNL.02/2022, diberi tanda T.IV-4;

5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Bukti Transfer dari Bank BRI kepada KPKNL Samarinda, diberi tanda T.IV-5;

Bahwa Surat-surat bukti tersebut telah bermaterai dan digunakan untuk memperkuat pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahan dalam surat gugatannya tersebut, Turut Tergugat dipersidangan juga telah mengajukan Surat Bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No.00027/Kel.Sengkotek, diberi tanda TT.1;

Bahwa Surat-surat bukti tersebut telah bermaterai dan digunakan untuk memperkuat pembuktian;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 21 Februari 2024 dan Tergugat I telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 20 Februari 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat, Tergugat I mengajukan eksepsi sebagai berikut:

### Dalam Eksepsi

#### A. Gugatan Penggugat sudah pernah diputus (Nebis In Idem)

Bahwa pada tanggal 20 April 2022, Penggugat telah mengajukan gugatan yang sama dengan gugatan ini dan telah diputus di tingkat banding di Pengadilan Tinggi Samarinda dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dengan Nomor 73/Pdt.G/2022/PN.Smr tanggal 6 Desember 2022 *jo.* Nomor 23/PDT/2023/PT  
*Halaman 51 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN 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)



SMR tanggal 23 Februari 2023. Bahwa atas dasar hal tersebut di atas, dikarenakan dalil yang terkandung dalam gugatan Penggugat telah dipertimbangkan dan sama dengan yang terdapat dalam Putusan Nomor 73/Pdt.G/2022/PN.Smr tanggal 6 Desember 2022 *jo.* Nomor 23/PDT/2023/PT SMR tanggal 23 Februari 2023, maka Tergugat I memohon Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)*);

## **B.Gugatan Kabur, Tidak Jelas dan Tidak Berdasarkan Hukum (*Obscuur Libel*)**

Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur/*Obscuur Libeel*, hal tersebut dapat terlihat dalam petitum Penggugat dimana dalam petitum butir 3 Penggugat meminta menyatakan lelang yang dilaksanakan merupakan perbuatan melawan hukum, namun Penggugat tidak menguraikan dengan jelas dan tegas tindakan atau perbuatan hukum mana yang bertentangan dengan undang-undang sehingga lelang yang dilaksanakan merupakan perbuatan melawan hukum. Terlebih lagi Tergugat I bukan sebagai pihak atau tidak memiliki hubungan hukum apapun dalam kaitanya hubungan sewa menyewa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat IV.

Bahwa atas dasar hal tersebut dan mengingat gugatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscur libel*), maka dengan demikian Tergugat I memohon majelis hakim untuk menolak gugatan *a quo* atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Pengugat menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya Penggugat menolak eksepsi dari Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat I bahwa Gugatan Penggugat Nebis Idem, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah mencermati Putusan Nomor 73/Pdt.G/2022/PN.Smr tanggal 6 Desember 2022 *jo.* Nomor 23/PDT/2023/PT SMR tanggal 23 Februari 2023 tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (NO), sehingga gugatan tersebut belum diperiksa, dipertimbangkan dan diadili mengenai pokok perkaranya. Bahwa selain itu pihak dalam perkara Nomor 73/Pdt.G/2022/PN.Smr tanggal 6 Desember 2022 *jo.* Nomor 23/PDT/2023/PT SMR tanggal 23 Februari 2023 berbeda dengan perkara yang saat ini diperiksa dan diadili oleh PN Samarinda sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi dari Tergugat I haruslah ditolak;



Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Gugatan Penggugat Kabur, Tidak Jelas dan Tidak Berdasarkan Hukum (*Obscur Libel*), maka menurut Majelis Hakim bahwa apa yang didalilkan oleh Tergugat I pada eksepsi tersebut telah masuk kedalam pokok perkara yang akan dibuktikan lebih lanjut dalam persidangan sehingga dengan demikian eksepsi dari Tergugat I haruslah ditolak juga;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menolak seluruh eksepsi yang diajukan Tergugat I dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dikarenakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa lelang yang dilakukan Tergugat II pada tanggal 27 Februari 2022 atas Obyek Sengketa berupa tanah dan bangunan RTT/TOKO Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 27, Luas : 532 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No. 00011/SKT/2009 tanggal 24 November 2009, yang terletak di Kelurahan Sengkotek, Kecamatan Loajanan Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur tercatat atas nama Lukman Efendi. Bahwa lelang tersebut dikarenakan Penggugat tidak membayar angsuran terhadap Tergugat I sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 252/SMD/PK-KI/2019 pada tanggal 27 Juni 2019, dengan jangka waktu kredit selama 120 bulan terhitung sejak tanggal 27 Juni 2019 sampai dengan 26 Juni 2029 antara Tergugat I dengan Penggugat dimana Penggugat menjaminkan tanah dan bangunan RTT/TOKO Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 27, Luas : 532 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No. 00011/SKT/2009 tanggal 24 November 2009, yang terletak di Kelurahan Sengkotek, Kecamatan Loajanan Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur tercatat atas nama Lukman Efendi dengan dilekatkan Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp. 4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) sesuai dengan harga pembelian yang diajukan kredit kepada **TERGUGAT I** (Selanjutnya obyek tersebut disebut dan tertulis "Obyek Sengketa");

Menimbang, bahwa Penggugat telah membayar angsuran pokok dan bunga sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati sebanyak 21 (dua puluh satu) bulan angsuran atau sebesar Rp. 665.373.642,- (enam ratus enam puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu enam ratus empat puluh dua rupiah). Bahwa, oleh karena usaha PENGGUGAT terdampak oleh adanya pandemi global covid-19 (*coronavirus disease 2019*), yang berakibat pada

Halaman 53 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



penurunan omset, maka dengan itikad baik PENGGUGAT pada tanggal 04 Mei 2020 **PENGGUGAT** mengajukan permohonan Restrukturisasi. Bahwa, atas permohonan tersebut TERGUGAT I telah memberikan persetujuan berdasarkan Surat Keputusan Nomor SMD/07/1300/R yang di keluarkan oleh **TERGUGAT I** yaitu perpanjangan jangka waktu kredit dari semula 120 (seratus dua puluh) bulan menjadi 132 (seratus tiga puluh dua) bulan, serta keringanan perubahan angsuran pokok selama 12 (dua belas) bulan periode bulan Juni 2020 sampai dengan bulan Mei 2021 setelah itu angsuran kembali normal;

Menimbang, bahwa ternyata sampai dengan bulan Mei 2021 wabah Covid-19 juga belum berakhir sehingga PENGGUGAT mengajukan Permohonan Restrukturisasi Lanjutan mengingat usaha PENGGUGAT masuk dalam kriteria terdampak dalam pelemahan ekonomi akibat Covid-19 yang perlu mendapatkan stimulus pertumbuhan ekonomi melalui kebijakan restrukturisasi sebagaimana Peraturan OJK No. 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019 yang diubah dengan [Peraturan OJK No. 48/POJK.03/2020 Tahun 2020](#) tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 dan [Peraturan OJK No. 17/POJK.03/2021 Tahun 2021](#) tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020, yang pada pokoknya mengatur mengenai pemberian keringanan kredit pada usaha kecil dan menengah yang terdampak pandemi Covid-19;

Menimbang, bahwa, terhadap Permohonan Restrukturisasi Lanjutan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat I menolak atau tidak mengabulkannya, padahal jelas-jelas usaha Penggugat masih memerlukan waktu untuk pulih dari dampak pandemi Covid-19;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut maka Para Tergugat dan Turut Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat sebagaimana dalam Jawaban masing-masing Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal antara Penggugat memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I melalui Perjanjian Kredit dengan No. 252/SMD/PK-KI/2019 tanggal 27 Juni 2019, maksimum sebesar Rp3,280,000,000,00 dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan sampai dengan tanggal 26 Juni 2009 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 27, Luas : 532 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No. 00011/SKT/2009 tanggal 24 November 2009, yang terletak di Kelurahan Sengkotek, Kecamatan Loajan Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur tercatat atas nama Lukman Efendi dan dengan telah diikat Hak Tanggungan I sebagaimana tercatat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 2030/2019 tanggal 16 Oktober 2019 peringkat I sebesar Rp4.100.000.000,00 (empat milyar seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah adalah apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat atas restrukturisasi hutang yang tidak dilakukan oleh Tergugat I sehingga atas hutang Penggugat yang macet tersebut telah dilakukan lelang oleh Tergugat II dengan penilaian obyek lelang yang tidak sesuai ketentuan oleh Tergugat III sehingga lelang dimenangkan oleh Tergugat IV ?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu pokok persengketaan apakah Penggugat selaku Debitur dengan jaminan SHM Nomor 27 atas nama Lukman Efendi tidak melakukan pembayaran hutang sebagaimana perjanjian kredit dengan No. 252/SMD/PK-KI/2019 tanggal 27 Juni 2019, maksimum sebesar Rp3,280,000,000,00 dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan sampai dengan tanggal 26 Juni 2009, sehingga terkualifikasi sebagai wanprestasi dan apakah Tergugat I yang melalui Tergugat II dengan lembaga penilai Tergugat III melakukan pelelangan atas jaminan SHM Nomor 27 atas nama Lukman Efendi adalah sah menurut hukum, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-11 tanpa menghadirkan saksi-saksi dipersidangan;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangan bukti surat dan baik yang diajukan Penggugat dan para Tergugat serta Turut Tergugat terlebih dahulu diuraikan tentang syarat sahnya sebuah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerduta;

Menimbang bahwa Pasal 1320 KUHPerduta untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perbuatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang bahwa dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah berbunyi sebagai berikut:



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

Menimbang, bahwa dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan dan Pasal 2 butir 6 huruf a APHT Nomor 297/2019 tanggal 9 September 2019, sebagai berikut:

**Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan**

*“Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:*

*e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.”*

**Pasal 2 butir 4 huruf a Nomor 297/2019 tanggal 9 September 2019**

*“Jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, **untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:***

**b. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”.**

**Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 14 UU 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah:**

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;

Menimbang, bahwa Pasal 18 ayat (1) UU Hak Tanggungan mengatur sebagai berikut:

**(1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:**

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;



- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 memuat ketentuan sebagai berikut:

*“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :*

- a. ***hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau***
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”*

Menimbang, bahwa dalam Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur “Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 angka 25, Pasal 13 ayat (1) huruf e dan Pasal 47 ayat (2) 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Pelaksanaan Lelang, yang pada pokoknya mengatur bahwa penjual dhi. Tergugat I bertanggung jawab untuk menetapkan nilai limit serta bertanggung jawab atas kebenaran formil dan materiil nilai limit lelang atas objek sengketa, sebagaimana pengaturan sebagai berikut:

**Pasal 1 angka 25**

*“Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual”.*

**Pasal 13 ayat (1) huruf e**

*“Penjual bertanggung jawab terhadap:*

- f. *Kebenaran formil dan materiil Nilai Limit”.*

**Pasal 47 ayat (2) PMK Pelaksanaan Lelang**

*“Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”.*

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-1** berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.27 Tanggal 24 November 2009 merupakan jaminan hutang Penggugat atas perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana bukti **P-2** berupa Perjanjian Kredit No.252/SMD/PK-KI/2019,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 Juni 2019 dengan nilai jaminan sebagaimana bukti **P-3** berupa Surat tanggal 14 Juni 2019 perihal Ringkasan Penilaian dengan nilai obyek sengketa sebesar Rp4.102.600.000,00;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-4** berupa Surat No.SMD/07/1300/R, Perihal Surat Keputusan Kredit (Persetujuan Restrukturisasi) dalam kondisi wabah covid 19, tanggal 19 Mei 2020 dimana hal ini membuktikan Tergugat I telah memberikan fasilitas restrukturisasi hutang kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-5** berupa Rekening Koran Kredit Investasi BNI atas nama LUKMAN EFENDI (Penggugat) bulan Juli 2019 sampai bulan Januari 2022;

Menimbang, bahwa terhadap bukti **P-6** berupa Salinan POJK Nomor:11/POJK.03/2020 Tentang : Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Covid-19, bukti **P-7** berupa Salinan POJK Nomor:48/POJK.03/2020 Tentang : Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor :11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Covid-19 dan **P-8** Salinan POJK Nomor:17/POJK.03/2021 Tentang : Perubahan Kedua atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Covid-19, membuktikan adanya aturan yang diterbitkan oleh pemerintah berkaitan dengan Covid -19;

Menimbang, bahwa terhadap bukti **P-9** berupa Surat Nomor:W09/5.3/7713 Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Obyek Hak Tanggungan tanggal 29 Desember 2021, membuktikan bahwa Tergugat I telah memberitahukan adanya lelang atas tanah jaminan milik Penggugat kepada Penggugat dan atas lelang tersebut Penggugat mengajukan keberatan sebagaimana bukti **P-10** berupa Surat Penggugat kepada Tergugat I tanggal 3 Januari 2022 Perihal: Keberatan terhadap lelang KPKNL tanggal 17 Februari 2022 di Samarinda An Lukman Efendi, atas hal tersebut kemudian Tergugat I telah memberikan Tanggapannya sebagaimana bukti **P-11** berupa Surat Tergugat I Nomor :W09/5.3/564 Perihal: Tanggapan surat keberatan lelang jaminan an Lukman Efendi tanggal 20 Januari 2022 yang selanjutnya Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat untuk mengosongkan barang pada bangunan berdasarkan bukti **P-12** berupa Surat Tergugat I Nomor:W09/5.3/1988 Perihal: Pemberitahuan Pengosongan barang pada bangunan tanggal 8 Maret 2022,

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-13** berupa Surat perjanjian sewa menyewa tanggal 15 September 2021, maka antara Penggugat dengan

Halaman 58 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV terdapat perjanjian sewa menyewa rumah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa oleh karena usaha Penggugat terdampak oleh adanya pandemi global covid-19 (*coronavirus disease 2019*), yang berakibat pada penurunan omset, maka dengan itikad baik Penggugat pada tanggal 4 Mei 2020 mengajukan permohonan Restrukturisasi dan atas permohonan tersebut Tergugat I telah memberikan persetujuan berdasarkan Surat Keputusan Nomor SMD/07/1300/R yaitu perpanjangan jangka waktu kredit dari semula 120 (seratus dua puluh) bulan menjadi 132 (seratus tiga puluh dua) bulan, serta keringanan perubahan angsuran pokok selama 12 (dua belas) bulan periode bulan Juni 2020 sampai dengan bulan Mei 2021;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim dapat menyimpulkan hal hal sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat I adalah debitur dan Tergugat I adalah Kreditur telah menandatangani Perjanjian Kredit dengan No. 252/SMD/PK-KI/2019 tanggal 27 Juni 2019, maksimum kredit sebesar Rp3,280,000,000,00 dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan sampai dengan tanggal 26 Juni 2009 dengan angsuran pokok Rp28.000.000,- perbulan dan bunga sebesar 11.50 % pertahun yang dihitung dari Baki Debet (sebagaimana dalam lampiran perjanjian kredit) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 27, Luas : 532 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No. 00011/SKT/2009 tanggal 24 November 2009, yang terletak di Kelurahan Sengkotek, Kecamatan Loajanan Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur tercatat atas nama Lukman Efendi dan dengan telah diikat Hak Tanggungan I sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 2030/2019 tanggal 16 Oktober 2019 peringkat I sebesar Rp4.100.000.000,00 (empat milyar seratus juta rupiah);
- **Tergugat I telah memberikan persetujuan berdasarkan Surat Keputusan Nomor SMD/07/1300/R yaitu perpanjangan jangka waktu kredit dari semula 120 (seratus dua puluh) bulan menjadi 132 (seratus tiga puluh dua) bulan, serta keringanan perubahan angsuran pokok selama 12 (dua belas) bulan periode bulan Juni 2020 sampai dengan bulan Mei 2021;**
- Bahwa Penggugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran jumlah angsuran sebagaimana diperjanjikan sampai dengan tanggal 31 Oktober 2021 sesuai Perjanjian Kredit No. 252/SMD/PK-KI/2019 tanggal 27 Juni 2019;
- Bahwa objek jaminan SHM nomor No.27 Tanggal 24 November 2009 telah dilaksanakan eksekusi lelang oleh Tergugat II;

Halaman 59 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-13;

Menimbang, bahwa bukti **T.I-1** berupa Putusan Pengadilan Negeri Nomor 73/Pdt.G/2022 PN Smr dan bukti **T.I-2** berupa Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 23/Pdt/2023/PN Smr membuktikan bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan dan diputus dengan putusan bahwa gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) dikarenakan kuasa Penggugat tidak memiliki legal standing;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat **T.I-3** berupa Perjanjian Kredit No.252/SMD/PK-KI/2019 tanggal 27 Juni 2019 dan bukti **T.I-4** berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No.27 tanggal 30 November 2009 membuktikan bahwa Penggugat memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I sejak tanggal 27 Juni 2019 melalui pemberian hutang/fasilitas kredit (hutang piutang) yang sebelumnya diajukan oleh Penggugat (Debitur), selanjutnya dilakukan proses oleh Tergugat I (Kreditur) kemudian disepakati dan didudukkan dalam Perjanjian Kredit No. 252/SMD/PK-KI/2019 tanggal 27 Juni 2019, maksimum sebesar Rp3,280,000,000,00 dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya dan Tergugat I dalam jawabannya menyatakan bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut telah dilakukan restrukturisasi kredit sebagaimana Surat Keputusan Kredit No. SMD/07/1300/R tanggal 13 Mei 2020 yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut telah diikat Hak Tanggungan I sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 2030/2019 tanggal 16 Oktober 2019 sebagaimana bukti **T.I-5** dimana terhadap obyek jaminan tersebut merupakan jaminan Penggugat untuk pemenuhan pembayaran hutang/fasilitas kredit Penggugat yang seluruhnya telah diikat hak tanggungan dan berada dalam penguasaan Tergugat I selaku kreditur pemegang hak tanggungan;

Menimbang, bahwa walaupun fasilitas kredit Penggugat telah direstrukturisasi, namun Penggugat tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya maka fasilitas kredit Penggugat berada dalam kolektibilitas 5 (macet) pada sejak 31 Oktober 2021. Selanjutnya Tergugat I selaku Kreditur telah berulang kali memberitahukan/mengingatkan dan memberikan teguran kepada Penggugat secara tertulis melalui:

- a. Surat Somasi I No. W09/5/4596 tanggal 25 Agustus 2021 (**T.I -6**);
- b. Surat Somasi II No. W09/5.3/5281 tanggal 27 September 2021 (**T.I-7**);
- c. Surat Somasi III No. W09/5.3/5640 tanggal 11 Oktober 2021 (**T.I-8**)

Halaman 60 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian bahwa Tergugat I melalui Surat No. W09/5.3/6949 tanggal 29 November 2021 telah bermohon kepada Tergugat II untuk memberikan Penetapan jadwal Lelang objek jaminan Penggugat sebagaimana bukti **T.I-9** berupa Surat No.W09/5.3/6949 tanggal 29 November 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I menetapkan jadwal lelang sesuai Surat Penetapan Lelang No. S-1578/WKN.13/KNL.02/2021 tanggal 23 Desember 2021 (bukti **T.I-10**) dan pelaksanaan lelang tersebut telah diumumkan di Surat Kabar Harian Tribun Kaltim tanggal 3 Februari 2021 (bukti **T.I-11**) yang kemudian Tergugat I telah memberitahukan pelaksanaan lelang tersebut kepada Penggugat selaku pemilik jaminan yang namanya tercatat pada bukti kepemilikan SHM No. 27 tanggal 30 November 2009 melalui Surat No. W09/5.3/7713 tanggal 29 Desember 2021 (bukti **T.I-12**) dan memberikan kesempatan untuk menyelesaikan/melunasi hutangnya namun hingga lelang dilaksanakan, Penggugat tidak melunasi hutangnya sehingga kemudian dilakukan eksekusi lelang jaminan Penggugat yang berupa SHM No. 27 tanggal 30 November 2009 yang diselenggarakan pada tanggal 17 Februari 2022 telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah laku terjual sebesar Rp. 3,147,000,000,- dengan pembeli atas nama Sandy Gunawan (bukti **T.I-13**);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim menyimpulkan hal –hal sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat I adalah debitur dan Tergugat I adalah Kreditur telah menandatangani Perjanjian Kredit dengan No. 252/SMD/PK-KI/2019 tanggal 27 Juni 2019, maksimum sebesar Rp3,280,000,000,00 dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan sampai dengan tanggal 26 Juni 2029 dengan angsuran pokok Rp28.000.000,- perbulan dan bunga sebesar 11.50 % pertahun yang dihitung dari Baki Debet (sebagaimana dalam lampiran perjanjian kredit) dan dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 27, Luas : 532 m2, sesuai dengan Surat Ukur No. 00011/SKT/2009 tanggal 24 November 2009, yang terletak di Kelurahan Sengkotek, Kecamatan Loajan Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur tercatat atas nama Lukman Efendi dan dengan telah diikat Hak Tanggungan I sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 2030/2019 tanggal 16 Oktober 2019 peringkat I sebesar Rp4.100.000.000,00 (empat milyar seratus juta rupiah);
- Bahwa walaupun fasilitas kredit Penggugat telah direstrukturisasi, namun Penggugat tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya maka fasilitas kredit Penggugat berada dalam kolektibilitas 5 (macet) pada sejak 31 Oktober 2021. Selanjutnya Tergugat I selaku Kreditur telah berulang kali

Halaman 61 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



memberitahukan/mengingatkan dan memberikan teguran kepada Penggugat secara tertulis melalui:

- Surat Somasi I No. W09/5/4596 tanggal 25 Agustus 2021 (T.I -6);
- Surat Somasi II No. W09/5.3/5281 tanggal 27 September 2021 (T.I-7);
- Surat Somasi III No. W09/5.3/5640 tanggal 11 Oktober 2021 (T.I-8)
- Bahwa Tergugat I telah memberitahukan pelaksanaan lelang tersebut kepada Penggugat selaku pemilik jaminan yang namanya tercatat pada bukti kepemilikan SHM No. 27 tanggal 30 November 2009 melalui Surat No. W09/5.3/7713 tanggal 29 Desember 2021 (bukti T.I-12) dan memberikan kesempatan untuk menyelesaikan/melunasi hutangnya namun hingga lelang dilaksanakan, Penggugat tidak melunasi hutangnya sehingga kemudian dilakukan eksekusi lelang jaminan Penggugat yang berupa SHM No. 27 tanggal 30 November 2009 yang diselenggarakan pada tanggal 17 Februari 2022 dengan pemenang lelang adalah Tergugat IV;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti berupa bukti T.II-1 sampai dengan T.II-11;

Menimbang, bahwa terhadap bukti **T.II-1** berupa Risalah lelang Nomor.66/61/2022 tanggal 17 Februari 2022 dan bukti **T.II-2** berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 27 An.Lukman Efendi maka terhadap tanah milik Penggugat yang menjadi jaminan hutang Penggugat dengan Tergugat I telah dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti **T.II-3a** berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2030/2019 tanggal 16 Oktober 2019 membuktikan bahwa tanah milik Penggugat yang menjadi objek jaminan hutang kepada Tergugat I telah dibebani hak tanggungan berdasarkan bukti **T.II-3b** berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 297/2019 tanggal 30 September 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Ruddyantho Tantry, S.H.,

Menimbang, bahwa terhadap bukti **T.II-4** berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 4347/2022 tanggal 14 Februari 2022 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Samarinda membuktikan bahwa Kepala Kantor Pertanahan Samarinda menerangkan bahwa atas objek tanah tersebut telah dibebani hak tanggungan dan tidak ada perbedaan data antara objek jaminan dengan SKPT;

Menimbang bahwa terhadap bukti **T.II-5a** berupa Surat Nomor W09/5/4596 tanggal 25 Agustus 2021 hal surat peringatan/somasi I, bukti **T.II-5b** berupa Surat Nomor W09/5.3/528 tanggal 27 September 2021 hal surat peringatan/somasi II dan bukti **T.II-5c** berupa Surat Nomor W09/5.3/5640 tanggal 11 Oktober 2021 hal surat peringatan/somasi III, membuktikan bahwa Tergugat I telah memberikan peringatan kepada Penggugat untuk

Halaman 62 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



menyelesaikan hutangnya akan tetap Penggugat tetap tidak melunasi hutangnya sehingga kemudian Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II berdasarkan bukti **T.II-6** berupa Surat Tergugat I Nomor W09/53/6949 tanggal 29 November 2021 Hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang yang kemudian Tergugat II mengeluarkan surat berupa penetapan jadwal lelang sebagaimana bukti **T.II-7** berupa Surat kepala KPKNL Samarinda Nomor.1578/WKN.13/KNL.02/2021 tanggal 23 Desember 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **T.II-8a** berupa Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor W09/5.3/6950 tanggal 29 November 2021 dan bukti **T.II-8b** berupa Surat KJPP Henricus Judi Andriantor dan Rekan Nomor 0141/2.0166-00/PI/07/0380/II/IX/2021 tanggal 26 November 2021, membuktikan bahwa Tergugat III telah membuat Laporan Penilaian Aset atas nama Penggugat yang kemudian Tergugat I selaku penjual telah menetapkan nilai limit lelang atas obyek jaminan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti **T.II-9a** berupa Selebaran/Tempelan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 19 Januari 2022 dan bukti **T.II-9b** berupa Surat Kabar Harian Tribun Kaltim tanggal 3 Februari 2022 mengenai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, membuktikan bahwa lelang atas obyek jaminan hutang milik Penggugat telah diumumkan di surat kabar;

Menimbang, bahwa terhadap bukti **T.II-10** berupa Surat Pernyataan PT.Bank BNI Nomor.W09/5.3/6952 tanggal 29 November 2021, membuktikan bahwa Tergugat I selaku penjual bertanggung jawab atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dan menjamin obyek lelang tidak dalam keadaan sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap bukti **T.II-11** berupa Surat Pemberitahuan pelaksanaan Eksekusi Lelang Objek Hak Tanggungan Nomor :W09/5.3/7713 tanggal 29 Desember 2021 kepada Penggugat membuktikan bahwa Tergugat I telah memberitahukan secara layak mengenai adanya rencana lelang yang akan dilaksanakan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim dapat menyimpulkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor.66/61/2022 tanggal 17 Februari 2022 maka terhadap tanah milik Penggugat yang menjadi jaminan hutang Penggugat dengan Tergugat I telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan berpedoman pada Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan yaitu Tergugat I selaku kreditur dan pemegang hak tanggungan peringkat I memiliki hak untuk menjual objek sengketa,

Halaman 63 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



sehingga pelaksanaan lelang eksekusi atas objek sengketa telah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sebelum lelang telah diberitahukan kepada Penggugat dan diumumkan di koran;

- Bahwa Tergugat I telah menetapkan nilai limit pelaksanaan lelang atas objek sengketa sebagaimana Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor W09/5.3/6950 tanggal 29 November 2021 berdasarkan hasil penilaian dari Tergugat III. KJPP Henricus Judi Adrianto dan Rekan Nomor 0141/2.0166-00/PI/07/0380/II/IX/2021 tanggal 26 November 2021. Bahwa dengan demikian, nilai limit lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan Pasal 51 PMK Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

*“Dalam pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi”.*

Menimbang bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti berupa bukti T.III-1 sampai dengan T.III-3;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **T.III-1** berupa Lingkup Penugasan Penilaian 065/S.Kontrak/KJPP-HJAR-BP/IX/2021 tanggal 14 September 2021 dan bukti **T.III-2** berupa Surat Perintah Penilaian Aset No.W09/5.3/5544 tanggal 07 Oktober 2021 membuktikan bahwa Tergugat III mendapat tugas dari Tergugat I untuk melakukan penilaian atas tanah yang menjadi obyek jaminan milik Penggugat untuk tujuan lelang dengan dasar Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi dengan standar penilaian berdasarkan KEPI dan SPI Edisi VIII Tahun 2018 dan membebaskan Tergugat III dari tuntutan kerugian harta dan sebagainya dari pihak ketiga;

Menimbang, bahwa terdapat bukti tanda **T.III-3** berupa Laporan Penilaian No.0141/2.0166-00/PI/07/0380/1/XI/2021 tanggal 26 November 2021, diberi tanda T.III-3 membuktikan bahwa Tergugat III dalam melakukan penilaian terhadap obyek tanah yang menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I didasarkan kepada dengan standar penilaian berdasarkan KEPI dan SPI Edisi VIII Tahun 2018;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Majelis Hakim dapat menyimpulkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I telah memberikan tugas kepada Tergugat III untuk melakukan penilaian atas tanah yang menjadi obyek jaminan hutang milik Penggugat kepada Tergugat I untuk tujuan lelang dengan dasar Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi dengan standar penilaian berdasarkan KEPI dan SPI Edisi VIII Tahun 2018 dan membebaskan Tergugat III dari tuntutan kerugian



harta dan sebagainya dari pihak ketiga;

- Bahwa atas penilaian dari Tergugat III maka nilai pasar dari asset tersebut diatas pada tanggal 19 Oktober 2021 adalah sebesar Rp 3.147.000.000,- serta Nilai likuidasi dari asset tersebut diatas pada tanggal 19 Oktober 2021 adalah sebesar Rp 2.203.000.000,-

Menimbang bahwa Tergugat IV untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti berupa bukti T.IV-1 sampai dengan T.IV-5;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **T.IV-1** berupa Kutipan Risalah Lelang No.66/61/2022 tanggal 4 Maret 2022 membuktikan bahwa lelang telah dilaksanakan dengan pemenang lelang adalah Tergugat IV dengan nilai lelang Rp 3.147.000.000,- sehingga Tergugat IV adalah pemilik dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 27, Luas : 532 m2, sesuai dengan Surat Ukur No. 00011/SKT/2009 tanggal 24 November 2009, yang terletak di Kelurahan Sengkotek, Kecamatan Loajanan Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur tercatat atas nama Lukman Efendi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti **T.IV-2** berupa Putusan Pengadilan Negeri dengan Nomor perkara 73/Pdt.G/2022/PN Smr tanggal 12 Desember 2023 dan bukti **T.IV-3** berupa Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda dengan Nomor perkara 23/Pdt/2023/PT.SMR tanggal 16 Maret 2023, membuktikan bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan atas obyek yang menjadi jaminan hutang dengan putusan yang pada pokoknya gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaark);

Menimbang, bahwa terhadap bukti **T.IV-4** berupa Kuitansi Nomor KUI-048/WKN.13/KNL.02/2022, membuktikan bahwa Tergugat IV telah melunasi kewajiban pembayaran lelang atas tanah milik Penggugat senilai sebesar Rp 3.209.940.000,- ditambah dengan Bea Lelang Pembeli sebesar Rp 62.940.000,- sehingga total yang dibayar Tergugat IV adalah sebesar Rp 3.209.940.000,-;

Menimbang, bahwa terhadap bukti **T.IV-5** berupa bukti transfer dari dari Tergugat IV melalui Bank BRI kepada KPKNL Samarinda membuktikan bahwa Tergugat IV telah melakukan pembayaran pertama Rp 629.400.000,- dan kedua sebesar Rp 2.580.540.000,- kepada Tergugat II atas lelang yang dilakukan oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim dapat menyimpulkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat IV adalah pemenang lelang atas 1 (satu) bidang tanah dengan luas : 532 m2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 27 , sesuai dengan Surat Ukur No. 00011/SKT/2009 tanggal 24 November 2009, yang terletak di Kelurahan Sengkotek, Kecamatan Loajanan Ilir, Kota Samarinda,

Halaman 65 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Kalimantan Timur tercatat atas nama Lukman Efendi seharga Rp3.147.000.000,00;

- Bahwa Tergugat IV telah menyetorkan kewajiban sebagai pemenang lelang berupa uang jaminan dan pelunasan lelang sejumlah ke rekening KPKNL Samarinda sejumlah Rp 3.209.000.000,-;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Turut Tergugat mengajukan bukti berupa **TT-1** berupa Buku Tanah Hak Milik No.00027/Kel.Sengkotek yang membuktikan bahwa atas 1 (satu) bidang tanah dengan luas : 532 m2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 27 , sesuai dengan Surat Ukur No. 00011/SKT/2009 tanggal 24 November 2009, yang terletak di Kelurahan Sengkotek, Kecamatan Loajanan Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur tercatat atas nama Lukman Efendi berubah menjadi nama Sandy Gunawan (Tergugat IV);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim menyimpulkan hal- hal sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat IV adalah pemilik tanah berdasarkan Akta Risalah Lelang Nomor 66/61/2022 tanggal 17 Februari 2022 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Samarinda;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan hukum yang diperoleh alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Debitur dan Tergugat I adalah Kreditur atas Perjanjian Kredit dengan No. 252/SMD/PK-KI/2019 tanggal 27 Juni 2019, maksimum sebesar Rp3,280,000,000,00 dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan sampai dengan tanggal 26 Juni 2029 dengan angsuran pokok Rp28.000.000,- perbulan dan bunga sebesar 11.50 % pertahun yang dihitung dari Baki Debet (sebagaimana dalam lampiran perjanjian kredit) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 27, Luas : 532 m2, sesuai dengan Surat Ukur No. 00011/SKT/2009 tanggal 24 November 2009, yang terletak di Kelurahan Sengkotek, Kecamatan Loajanan Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur tercatat atas nama Lukman Efendi sehingga perjanjian yang ditandatangani para pihak sah dan mengikat bagi kedua belah pihak sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPdata;

Halaman 66 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



2. Bahwa SHM No. 27 adalah jaminan hutang yang telah dilekatkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2030/2019 atas nama Pemegang Hak Tanggungan Bank Negara Indonesia Tbk dengan Irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang diterbitkan oleh Turut Tergugat dan mempunyai kekuatan eksekutorial sesuai Pasal 14 UU No 4 tahun 1996;
3. Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut telah dilakukan restrukturisasi kredit sebagaimana Surat Keputusan Kredit No. SMD/07/1300/R tanggal 13 Mei 2020 yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I;
4. Bahwa sejak bulan Januari 2021 setelah dilakukan restrukturisasi kredit maka Penggugat tidak lagi melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran pokok dan bunga atas kredit sehingga sejak tanggal 30 April 2021 kualitas kredit Penggugat bergeser ke kolektibilitas 2, kemudian Tergugat I telah berulang kali memberikan teguran kepada Penggugat untuk segera melunasi kreditnya dengan mengirimkan pemberitahuan secara tertulis akan tetapi Penggugat tidak mengindahkannya sehingga fasilitas kredit Penggugat berada dalam kolektibilitas 5 (macet) sejak tanggal 31 Oktober 2021;
5. Bahwa selanjutnya Tergugat I selaku Kreditur telah berulang kali memberitahukan/mengingatkan dan memberikan teguran kepada Penggugat untuk segera melunasi kreditnya dengan mengirimkan pemberitahuan secara tertulis melalui:
  - a. Surat Somasi I No. W09/5/4596 tanggal 25 Agustus 2021;
  - b. Surat Somasi II No. W09/5.3/5281 tanggal 27 September 2021;
  - c. Surat Somasi III No. W09/5.3/5640 tanggal 11 Oktober 2021.
6. Bahwa oleh karena Penggugat tidak melunasi hutangannya maka Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan mengambil pelunasan hutang dari penjualan objek jaminan melalui mekanisme pelaksanaan lelang sesuai prosedur yang berlaku. Hal tersebut berdasarkan ketentuan yang ada pada Pasal 25 ayat (2) huruf h Perjanjian Kredit Nomor 252/SMD/PK-KI/2019 tanggal 27 Juni 2019 dimana Tergugat I melalui Surat No. W09/5.3/6949 tanggal 29 November 2021 telah bermohon kepada Tergugat II untuk memberikan Penetapan Jadwal Lelang objek jaminan Penggugat;
7. Bahwa selanjutnya Tergugat I menetapkan jadwal lelang sesuai Surat Penetapan Lelang No. S-1578/WKN.13/KNL.02/2021 tanggal 23 Desember 2021 dan pelaksanaan lelang tersebut telah diumumkan di Surat Kabar Harian Tribun Kaltim tanggal 3 Februari 2021;
8. Bahwa Tergugat I telah memberitahukan pelaksanaan lelang tersebut kepada Penggugat selaku pemilik jaminan yang namanya tercatat pada bukti kepemilikan SHM No. 27 tanggal 30 November 2009 melalui Surat No. W09/5.3/7713 tanggal 29 Desember 2021 dan memberikan kesempatan

Halaman 67 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



untuk menyelesaikan/melunasi hutangnya. Namun hingga lelang dilaksanakan namun Penggugat tidak melunasi hutangnya;

9. Bahwa Tergugat I telah menetapkan nilai limit pelaksanaan lelang atas objek sengketa sebagaimana Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor W09/5.3/6950 tanggal 29 November 2021 berdasarkan hasil penilaian dari Tergugat III. KJPP Henricus Judi Adrianto dan Rekan Nomor 0141/2.0166-00/PI/07/0380/IIIX/2021 tanggal 26 November 2021. Bahwa dengan demikian, nilai limit lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan Pasal 51 PMK Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

*"Dalam pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi".*

10. Bahwa eksekusi lelang jaminan Penggugat yang berupa SHM No. 27 tanggal 30 November 2009 yang diselenggarakan pada tanggal 17 Februari 2022 telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah laku terjual sebesar Rp. 3,147,000,000,- dengan pembeli atas nama Tergugat IV. Sandy Gunawan, hal tersebut sebagaimana dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 66/61/2022 tanggal 4 Maret 2022 dan Risalah Lelang No. 66/61/2022 tanggal 23 Februari 2022;
11. Bahwa Tergugat IV telah menyetorkan kewajiban sebagai pemenang lelang berupa uang jaminan dan pelunasan lelang ke rekening KPKNL Samarinda sejumlah Rp3.209.000.000,- dan kemudian Turut Tergugat telah menerbitkan buku tanah hak milik atas nama Tergugat IV;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas menurut pendapat Majelis Hakim bahwa Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum yaitu Tergugat I telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan restrukturisasi hutangnya atas Perjanjian Kredit Nomor 252/SMD/PK-KI/2019 tanggal 27 Juni 2019 /SPK/2530/XI/2010 antara Penggugat dan Tergugat I akan tetapi Penggugat tetap tidak membayar hutangnya dan proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II telah sah menurut hukum yang dilakukan atas penilaian oleh Tergugat III dan dengan pemenang lelang adalah Tergugat IV, dengan demikian pokok sengketa telah terjawab;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Penggugat adalah Debitur dan Tergugat I adalah Kreditur atas Perjanjian Kredit dengan No. 252/SMD/PK-KI/2019 tanggal 27 Juni 2019, maksimum sebesar Rp3,280,000,000,00 dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan sampai dengan tanggal 26 Juni 2029 dengan angsuran pokok Rp28.000.000,- perbulan dan bunga sebesar 11.50 % pertahun yang dihitung dari Baki Debet (sebagaimana dalam lampiran perjanjian kredit) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 27, Luas : 532 m2, sesuai dengan Surat Ukur No. 00011/SKT/2009 tanggal 24 November 2009, yang terletak di Kelurahan Sengkotek, Kecamatan Loajanan Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur tercatat atas nama Lukman Efendi sehingga perjanjian yang ditandatangani para pihak sah dan mengikat bagi kedua belah pihak sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, namun Penggugat tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana pembayaran terhadap fasilitas kredit tersebut telah dilakukan restrukturisasi kredit sebagaimana Surat Keputusan Kredit No. SMD/07/1300/R tanggal 13 Mei 2020 yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa sejak bulan Januari 2021 setelah dilakukan restrukturisasi kredit maka Penggugat tetap tidak mampu membayar hutangnya sehingga fasilitas kredit Penggugat berada dalam kolektibilitas 5 (macet) sejak tanggal 31 Oktober 2021 sehingga Penggugat I telah wanprestasi, yang selanjutnya SHM No. 27 adalah jaminan hutang yang telah dilekatkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2030/2019 atas nama Pemegang Hak Tanggungan Bank Negara Indonesia Tbk dengan Irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang mempunyai kekuatan eksekutorial sesuai Pasal 14 UU No 4 tahun 1996 dan Tergugat I telah memberikan peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 kali peringatan, Tergugat I telah melakukan pengumuman pelaksanaan lelang sebanyak 2 (dua) kali, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim petitum angka 2, 3, 4, 5 dan 6 gugatan Penggugat tidak didukung dengan alat bukti yang sah sehingga tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum yang menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap sebidang tanah dan bangunan RTT/TOKO Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 27, Luas : 532 m2, sesuai dengan Surat Ukur No. 00011/SKT/2009 tanggal 24 November 2009, yang terletak di Kelurahan Sengkotek, Kecamatan Loajanan Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur tercatat atas nama Lukman Efendi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sejak semula tidak dilakukan penyitaan terhadap obyek lelang tersebut sehingga petitum angka 7 harus ditolak;

Halaman 69 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai petitum Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) tiap hari keterlambatan melaksanakan putusan terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*), oleh karena Tergugat I, II, III dan IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum sehingga petitum angka 8 tidak berdasar sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada alasan hukum yang kuat tentang permohonan putusan serta merta maka petitum angka 9 yang menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorrad*), walaupun terdapat upaya hukum banding, kasasi ataupun jika terdapat bantahan (*Verzet*) juga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum gugatan Penggugat di tolak maka, petitum 1 Penggugat harus dinyatakan ditolak pula;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, dan Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 6, Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga hari ini ditaksir sejumlah Rp406.000,00 (empat ratus enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, pada hari Senin, tanggal 4 Maret 2024 oleh kami, Nyoto Hindaryanto, S.H., sebagai Hakim Ketua, Elin Pujiastuti, S.H., M.H., dan Rida Nur Karima, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr tanggal 5 Desember 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 6 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan

Halaman 70 dari 70 Putusan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Nur Fadilah Sari, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, II, III, IV dan Kuasa Turut Tergugat melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Elin Pujiastuti, S.H., M.H.

Nyoto Hindaryanto, S.H.

Rida Nur Karima, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Nur Fadilah Sari, S.H.

### Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp20.000,00;
NBP Panggilan .....	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
endaftaran/PNBP .....	:	
5.....P	:	Rp236.000,00;
anggilan .....	:	
6.....P	:	Rp0,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Pemberkasan/ATK.....	:	Rp100.000,00;
Jumlah	:	Rp406.000,00;
		(empat ratus enam ribu rupiah)