



PUTUSAN

Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bontang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ARIEF BUDY SURYANTO, bertempat tinggal di Jalan R Suprpto Gang

Panahan No. 57 RT. 23 Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Api-Api, Bontang Utara, Kota Bontang, Kalimantan Timur, Jabatan Direktur CV. Surya Boga Mandiri;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada **NGABIDIN**

NURCAHYO, S.H., M.H. Advokat/Pengacara dan

Penasihat Hukum pada Kantor Ngabidin Nurcahyo,

S.H., M.H & Partners beralamat di JL. Sungai

Mahakam HOP iv-122 RT. 10 Kel. Kanaan Kec.

Bontang Barat kota Bontang Kalimantan Timur

berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Juli 2022

dan telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan

Negeri Bontang Kelas II dengan Nomor :

W18.U8/107/HK.02.04/9/2022/PN.BON sebagai

Penggugat;

Lawan

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) TBK, KANTOR CABANG

BONTANG, dalam hal ini diwakili oleh Akhmad Zaki

Setiawan, alamat di Bontang bertindak dalam jabatannya

sebagai Pimpinan Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia

(Persero) Tbk. Cabang Bontang, mewakili Direksi PT. Bank

Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. berkedudukan di Jalan

Jenderal Sudirman Nomor 44-46 Jakarta Pusat berdasarkan

Surat Kuasa Khusus Nomor 15 tanggal 20 Mei 2015 dan

berdasarkan Anggaran Dasar PT. Bank Rakyat Indonesia

(Persero) Tbk. yang telah mendapat penerimaan

Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri

Hukum dan Ham RI Nomor AHU-AH.01.03-0457763

tanggal 7 Oktober 2021, dengan ini memberikan kuasa

kepada Aditya Ariestianto S., Ujang Rukman, Muhammad

Arif Widyanto, Gina Naufisa, Muhammad Ridho, Totok

Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Widiyono, Asrotun Nafidah, Syamsuriadi, dan Indah Pusputasaro berdasarkan Surat Kuasa Nomor B.3668/KC-X/ADK/10/2022 tanggal 6 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai **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 28 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang pada tanggal 28 September 2022 dalam Register Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sebelum bulan Mei 2015 Penggugat ditawarkan oleh seorang marketing PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk. Cabang Bontang yang bernama Sdr. Julkifli Bersama-sama dengan Kepala Cabang Bank BRI Bontang untuk menjadi nasabahnya, maka sejak saat itu Penggugat tercatat sebagai nasabah PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Bontang atau Tergugat;
2. Bahwa Penggugat adalah debitur PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Bontang, yang sejak bulan Mei tahun 2015 hingga tanggal 28 Mei 2020 memperoleh kredit berupa Fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) untuk Catering Service dengan plafon sebesar Rp. 3.500.000.000,00 (**tiga milyar lima ratus juta rupiah**);
3. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang tersebut dalam :
 - SHM Nomor : 2290, tanggal 03 April 1992, luas 745 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Jalan Pattimura RT. 14, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang;
 - SHM Nomor : 222, tanggal 25 Agustus 2005, luas 333 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Gang Amalia, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang;
 - SHM Nomor : 3378, tanggal 30 Desember 2007, luas 356 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Gang Amalia, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara;
4. Bahwa selama Penggugat menandatangani seluruh Akta perjanjian dan Adendum di hadapan Notaris & PPAT Noor Samsir, SH. tersebut tanpa dibacakan dan diberi kesempatan membaca dan sampai sekarangpun

Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak pernah diberikan salinannya oleh Tergugat yang menurut hukum merupakan hak Penggugat, perbuatan Tergugat tersebut merupakan pelanggaran atas hukum yang berlaku di Indonesia yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik materil maupun imateril.

5. Bahwa Penggugat telah bersurat kepada Tergugat dengan nomor surat : 2041/NNP-SP/VI/2022 tertanggal 29 Juni 2022 perihal Permohonan untuk menjual sendiri Hak Tanggungan dan surat tersebut telah diterima oleh pegawai Bank BRI yang Bernama Sdri. Made Laksmi W tertanggal 30 Juni 2022, dalam isi surat tersebut Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah meminta kepada Tergugat agar Penggugat diberikan salinan Akta Perjanjian Kredit beserta turunannya namun Tergugat telah memberikan Tanggapan kepada Penggugat melalui surat dengan nomor B.485.e-KC-X/ADK/07/2022 tanpa disertai salinan Akta Perjanjian kredit beserta turunannya hingga gugatan tersebut diajukan, Tergugat tidak memberikan salinan Akta Perjanjian Kredit dan turunannya;
6. Bahwa perbuatan Tergugat terhadap Penggugat tersebut merupakan perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUPerdata;
7. Bahwa Adapun kerugian metril maupun imateril yang diderita oleh Penggugat akibat tidak transparannya Tergugat kepada Penggugat dengan rincian :
 - a. Kerugian materil sebesar Rp. 4.432.800.000,00 (**empat milyar empat ratus tiga puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah**) senilai obyek sengketa milik Penggugat yang diproses lelang oleh Tergugat.
 - b. Kerugian imateril sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (**sepuluh milyar rupiah**) karena Tergugat telah melakukan pelanggaran hak pribadi Penggugat berupa adanya orang-orang yang disuruh Tergugat untuk memasuki rumah Penggugat, melihat-lihat dalam rumah Penggugat, menempel sticker tanda lelang, mengukur-ukur tanah dan memfoto kondisi lokasi tanah dan rumah yang secara etika melanggar kesopanan dan tidak menghargai Penggugat selaku pemilik rumah dan Penggugat merasa terintimidasi dan sangat terganggu, Penggugat juga merasa malu terhadap tetangga yang ada di lingkungan Penggugat dikarenakan sering ditanya oleh tetangga yang melihat kejadian pada saat itu;

Halaman 3 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



- c. Bahwa pada tanggal 27 September 2022 Tergugat telah melakukan pelanggaran yang kedua kalinya yaitu hak pribadi Penggugat berupa adanya orang-orang yang disuruh Tergugat untuk memasuki perkarangan usaha Penggugat, menempel sticker dan spanduk tanda anggunan, memfoto kondisi lokasi tanah dan bangunan yang secara etika melanggar kesopanan dan tidak menghargai Penggugat selaku pemilik dan Penggugat merasa terintimidasi dan sangat terganggu, dengan di lakukan pemasangan spanduk besar-besar tanpa seijin sehingga Penggugat merasa nama baik Penggugat telah dicemarkan oleh Tergugat dengan sengaja;
 - d. Bahwa setelah kejadian tersebut diatas Penggugat sangat kecewa dengan tindakan Tergugat karena berdampak terhadap aktivitas kegiatan usaha Penggugat yang mana pada saat itu Penggugat dipanggil oleh salah satu Partner usaha Penggugat telah memberikan warning secara lisan terhadap apa yang mereka lihat saat melakukan kunjungan bahwa tempat aktivitas usaha Penggugat akan dilakukan pelelangan oleh Tergugat;
 - e. Bahwa dengan kejadian tersebut sangat berdampak sekali dengan kualitas kinerja karyawan yang pada akhirnya karyawan tersebut mengalami Demotivasi terhadap Perusahaan dimana mereka bekerja karena mereka merasa lelah, kehilangan semangat, bahkan menyerah untuk melakukan sesuatu hal atau pekerjaan, hal tersebut sangat merugikan Perusahaan yang harus berjuang untuk dapat bertahan/survive agar Karyawan masih tetap dapat bekerja;
 - f. Bahwa dengan kejadian tersebut pula Penggugat merasa dirugikan dikarenakan beberapa calon partner usaha Penggugat enggan untuk melakukan kerjasama dengan usaha Penggugat karena mereka takut jika terjadi kerjasama akan mengalmi kerugian;
8. Bahwa oleh karena penguasaan sertipikat hak milik Penggugat diperoleh dengan cara yang melanggar hukum, maka mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat mengembalikan Sertipikat Hak Milik sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM Nomor : 2290, tanggal 03 April 1992, luas 745 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Jalan Pattimura RT. 14, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang;
 - SHM Nomor : 222, tanggal 25 Agustus 2005, luas 333 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Gang Amalia, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang;
 - SHM Nomor : 3378, tanggal 30 Desember 2007, luas 356 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Gang Amalia, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara;
9. Bahwa mohon agar Tergugat menghapus semua bunga kredit dan denda keterlambatan yang sangat besar karena dibuat berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor Akta Notaris Noor Samsir, S.H. nomor 26, tertanggal 27 Mei 2015 tentang "Perjanjian Kredit", beserta turunannya, tidak sah dan melanggar hukum, oleh karenanya dibatalkan atau batal demi hukum dan dikembalikan seperti keadaan semula;
10. Bahwa pada bulan Mei 2022, Penggugat menerima surat dari Tergugat dengan nomor: B.1818/KC-X/ADK/05/2022 dan nomor: B.1819/KC-X/ADK/05/2022, tertanggal 27 Mei 2022, yang isinya Tergugat hendak melakukan lelang pada hari Kamis tanggal 23 Juni 2022 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bontang, dengan harga limit sebagai berikut:
- 10.1. SHM Nomor : 2290, tanggal 03 April 1992, luas 745 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Jalan Pattimura RT. 14, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, dengan harga limit Rp. 2.872.200.000,00 (**dua milyar delapan ratus tujuh puluh dua juta dua ratus ribu rupiah**);
 - 10.2. SHM Nomor : 222, tanggal 25 Agustus 2005, luas 333 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Gang Amalia, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, dengan harga limit Rp. 886.000.000,00 (**delapan ratus delapan puluh enam juta rupiah**);
 - 10.3. SHM Nomor : 3378, tanggal 30 Desember 2007, luas 356 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Gang Amalia, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, dengan harga limit Rp. 674.600.000,00 (**enam ratus tujuh puluh empat juta enam ratus ribu rupiah**);

Halaman 5 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



11. Bahwa pada bulan Juli 2022, Penggugat menerima surat dari Tergugat dengan nomor: B.2752/KC-X/ADK/07/2022 dan nomor: B.2753/KC-X/ADK/07/2022, tertanggal 29 Juli 2022, yang isinya Tergugat hendak melakukan lelang pada hari Senin tanggal 08 Agustus 2022 melalui PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bontang, dengan harga limit sebagai berikut:
 - 11.1. SHM Nomor : 2290, tanggal 03 April 1992, luas 745 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Jalan Pattimura RT. 14, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, dengan harga limit Rp. 2.500.000.000,00 (**dua milyar lima ratus juta rupiah**);
 - 11.2. SHM Nomor : 222, tanggal 25 Agustus 2005, luas 333 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Gang Amalia, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, dengan harga limit Rp. 765.000.000,00 (**tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah**);
12. Bahwa pada bulan September 2022, Penggugat menerima surat dari Tergugat dengan nomor: B.3187/KC-X/ADK/09/2022 dan nomor: B.3188/KC-X/ADK/09/2022, tertanggal 6 September 2022, yang isinya Tergugat hendak melakukan lelang pada hari Jum'at tanggal 30 September 2022 melalui PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bontang, dengan harga limit sebagai berikut:
 - 12.1. SHM Nomor : 2290, tanggal 03 April 1992, luas 745 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Jalan Pattimura RT. 14, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, dengan harga limit Rp. 2.309.200.000,00 (**dua milyar tiga ratus sembilan juta dua ratus ribu rupiah**);
 - 12.2. SHM Nomor : 222, tanggal 25 Agustus 2005, luas 333 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Gang Amalia, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, dengan harga limit Rp. 765.000.000,00 (**tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah**);
13. Bahwa pada bulan September 2022, Penggugat menerima surat dari Tergugat dengan nomor: B.3202/KC-X/ADK/09/2022 dan nomor: B.3201/KC-X/ADK/09/2022, tertanggal 6 September 2022, yang isinya Tergugat hendak melakukan lelang pada hari Rabu tanggal 12 Oktober



2022 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bontang Jl. MT. Thamrin No. 43 Kota Bontang, dengan harga limit sebagai berikut:

13.1. SHM Nomor : 3378, tanggal 30 Desember 2007, luas 356 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Gang Amalia, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, dengan harga limit Rp. 674.600.000,00 (**enam ratus tujuh puluh empat juta enam ratus ribu rupiah**);

14. Bahwa Penggugat juga telah melakukan penilaian/Apraisal 1 (satu) Asset dari 3 (tiga) Asset yang menjadi tanggungan yaitu SHM Nomor : 2290, tanggal 03 April 1992, luas 745 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Jalan Pattimura RT. 14, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang secara Independen yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik "Latief, Hanif & Rekan" berdasarkan kompetensi yang dimiliki, harga tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Pattimura No. 08 RT. 14 Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang adalah sebesar Rp. 3.203.100.000,00 (**tiga milyar dua ratus tiga juta seratus ribu rupiah**);

15. Bahwa Penggugat keberatan dengan harga lelang yang diberlakukan Tergugat berdasarkan surat dari Tergugat pada point 10, 11, 12, dan 13 diatas karena harga tersebut jauh dari harga pada umumnya;

16. Bahwa lelang Hak Tanggungan walaupun dilaksanakan oleh Tergugat dan/atau Kantor Lelang tetapi terlebih dahulu ada penetapan Ketua Pengadilan Negeri/FIAT EKSEKUSI (Yurisprudensi Putusan MA Nomor. 3210K/PDT/1984 tertanggal 30 Januari 1986). Sedangkan untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat tanpa ada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri;

17. Bahwa eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada UU Nomor 4 Tahun 1996 yang ternyata belum ada pertauran perundangan yang mengaturnya (pasal 26 UU No. 4 Tahun 1996) maka pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan semestinya merujuk pada peraturan tentang eksekusi Grosse akta hypotik yang secara hukum acara merujuk pada pasal 224 HIR yang mensyaratkan adanya pengadilan sebelum kreditur melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan;

Faktanya lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat adalah atas permohonan lelang eksekusi yang diajukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Bontang tidak didasarkan putusan eksekusi dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan melainkan langsung dimohonkan lelang eksekusi hak tanggungan kepada KPKNL Kota Bontang;

18. Bahwa dengan mendaftarkan lelang atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat, maka Tergugat jelas-jelas telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan tidak ada kesabaran menunggu tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah milik Penggugat terjual, padahal Penggugat tidak ada niatan sama sekali untuk tidak menyelesaikan pinjamannya kepada Tergugat;
19. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini dengan patut diduga bahwa upaya Tergugat melelang aset milik Penggugat akan menyebabkan kerugian dan potensi konflik yang berkepanjangan dan hal ini jauh dari tuntunan peraturan yang berlaku;
20. Bahwa tindakan Tergugat dengan melelang aset Penggugat dengan harga yang tidak sesuai pasar patut diduga bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdara dan memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum karena dapat menimbulkan kerugian, "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*".
21. Bahwa karena diduga dapat menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, maka Pelaksanaan Lelang yang akan dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 30 September 2022 dan pada hari Rabu tanggal 12 Oktober 2022, patut dibatalkan atau setidaknya ditunda sampai adanya putusan Majelis Hakim yang berkekuatan Hukum tetap;
22. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nantinya oleh Tergugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,00 (**sepuluh juta rupiah**) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

Berdasarkan segala uraian dalil-dalil dalam posita gugatan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Bontang untuk memanggil Tergugat pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR :

Halaman 8 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat mempunyai hak atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik sebagai berikut :
 - 2.1. SHM Nomor : 2290, tanggal 03 April 1992, luas 745 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Jalan Pattimura RT. 14, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang;
 - 2.2. SHM Nomor : 222, tanggal 25 Agustus 2005, luas 333 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Gang Amalia, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang;
 - 2.3. SHM Nomor : 3378, tanggal 30 Desember 2007, luas 356 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Gang Amalia, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak membacakan dan tidak memberi kesempatan Penggugat untuk membaca isi perjanjian kredit nomor 26 tertanggal 27 Mei 2015 tentang "Perjanjian Kredit" beserta turunannya dan tidak memberikan salinannya kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melanggar hukum;
4. Menyatakan perjanjian kredit nomor 26 tertanggal 27 Mei 2015 tentang "Perjanjian Kredit" beserta turunannya yang dibuat oleh Tergugat dihadapan notaris Noor Samasir, SH. batal beserta akibat hukumnya;
5. Menghukum Tergugat untuk menghapus semua bunga pinjaman kredit nomor 26 tertanggal 27 Mei 2015 tentang "Perjanjian Kredit" beserta turunannya dan denda keterlambatan dari pinjaman Tergugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dengan bukti kepemilikan berupa :
 - 6.1. SHM Nomor : 2290, tanggal 03 April 1992, luas 745 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Jalan Pattimura RT. 14, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang;
 - 6.2. SHM Nomor : 222, tanggal 25 Agustus 2005, luas 333 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Gang Amalia, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang;
 - 6.3. SHM Nomor : 3378, tanggal 30 Desember 2007, luas 356 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Gang Amalia, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang;
7. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan kepada Penggugat berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7.1. SHM Nomor : 2290, tanggal 03 April 1992, luas 745 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Jalan Pattimura RT. 14, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang;
- 7.2. SHM Nomor : 222, tanggal 25 Agustus 2005, luas 333 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Gang Amalia, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang;
- 7.3. SHM Nomor : 3378, tanggal 30 Desember 2007, luas 356 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Gang Amalia, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang;
8. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan tentang lelang eksekusi hak tanggungan;
9. Menghukum Tergugat mengganti kerugian materil sebesar Rp. 4.432.800.000,00 (empat milyar empat ratus tiga puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) dan inmateril sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) kepada Penggugat;
10. Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai berkekuatan hukum tetap (inkracht);
11. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaarr bij vooraad*) walaupun ada Banding, Kasasi atau peninjauan kembali dari Tergugat.
12. Menghukum Tergugat membayar semua biaya perkara;

SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bontang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, agar berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Demikian Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini kami ajukan, atas perhatian dan terwujudnya prinsip keadilan dalam pemeriksaan gugatan ini, kami sampaikan terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ngurah Manik Sidartha, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bontang, sebagai Mediator;

Halaman 10 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon

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 berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 November 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, maka perkara ini dilanjutkan;

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 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. Gugatan Terhadap Penjualan Lelang Yang Diajukan Setelah Eksekusi Dilaksanakan Tidak Dapat Diterima (Daluwarsa)

1. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang No. 122/64/2022 tanggal 30 September 2022, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2290, Kec. Bontang Utara, Kota Bontang dengan luas tanah 745 M² atas nama Arief Budy Suryanto dan SHM No. 222, Kec. Bontang Utara, Kota Bontang dengan luas tanah 333 M² atas nama Arief Budy Suryanto telah laku terjual dalam pelelangan yang dibuka untuk umum. Hasil pelelangan tersebut dipergunakan untuk membayar kewajiban hutang kepada Tergugat.
2. Bahwa mengingat proses lelang telah selesai dilaksanakan maka gugatan perlawanan *a quo* tidak dapat dilanjutkan.
3. Bahwa dengan telah dilakukannya penjualan lelang/eksekusi dan dimenangkan oleh pemenang lelang yang sah dalam pelelangan yang terbuka untuk umum maka sesuai Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No.1281K/SIP/1979, dinyatakan bahwa gugatan/keberatan terhadap penjualan lelang seharusnya diajukan sebelum pelelangan dilaksanakan, bukan sebaliknya, atas dasar hal tersebut, Gugatan terhadap pelaksanaan lelang/eksekusi harus dinyatakan DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA.

B. Gugatan *Error in Persona*, karena kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan salah alamat (*gemisaanhoedanigheid*)

1. Bahwa Penggugat merupakan debitur dari Tergugat yang telah menikmati fasilitas kredit dari Tergugat.
2. Bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat sebagaimana

Halaman 11 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit.

3. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu, Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsuran kredit sebagaimana telah diperjanjikan.

Dengan adanya perbuatan wanprestasi Penggugat yang tidak melakukan pembayaran angsuran kredit sebagaimana mestinya yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit yang telah disepakati bersama Tergugat selaku Kreditur, hingga kemudian Penggugat diklasifikasikan sebagai Debitur macet yang merugikan Tergugat selaku Kreditur dari sisi materiil, maka Tergugat yang juga berkedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (UU Hak Tanggungan), memiliki hak sepenuhnya untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan yang membebani agunan kredit Penggugat selaku debitur yang wanprestasi tersebut.

4. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, maka Penggugat seharusnya sadar dan paham bahwa obyek sengketa telah dijadikan jaminan untuk pelunasan hutang Penggugat yang sewaktu-waktu dapat dilelang apabila Penggugat wanprestasi. Adapun tindakan Penggugat yang seolah-olah menentang hak preferen Tergugat dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, telah pula menentangi ketentuan perundang-undangan, khususnya isi Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

5. Bahwa atas dasar sebagaimana diuraikan pada angka 4 diatas, lelang telah dilaksanakan dan telah dikeluarkan Risalah Lelang No. 114/64/2021 tanggal 17 Desember 2021 oleh Pejabat yang berwenang

6. Bahwa dengan hanya menarik Tergugat sebagai pihak yang dianggap melakukan perbuatan melanggar hukum karena melakukan lelang adalah gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*), karena pihak yang seharusnya turut menjadi pihak Tergugat adalah KPKNL Bontang selaku pihak penyelenggara lelang dan Pemenang Lelang a.n Deny Akil.

7. Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan,*

Halaman 12 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



Pembuktian dan Putusan Pengadilan (hal. 811) menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain adalah Gugatan *error in person* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*.

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1642 K/Pdt/2005 yang menggariskan kaidah hukum bahwa “dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai turut tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.”

Lebih lanjut menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata dalam bukunya *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek* (hal. 2) menyebutkan bahwa *perkataan turut tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan dimana mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim.*

Maka berdasar kandallil sebagaimana tersebut diatas terhadap Gugatan yang *Error in Persona*, karena kurang pihak (*plurium litis consortium*) mohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Bontang untuk menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima.

C. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa setelah Tergugat pelajari dengan seksama seluruh isi Gugatan, Penggugat sama sekali tidak jelas dalam mendalilkan dasar gugatannya (*posita*). Oleh karena Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, penting bagi penggugat untuk menjelaskan secara jelas dengan didukung dasar hukum yang relevan terkait ketentuan apa yang tergugat langgar sehingga Penggugat merasa dirugikan oleh perbuatan Tergugat.



2. Bahwa Penggugat nampaknya tidak memahami isi gugatan dan/atau Penggugat sengaja mengada-ada untuk mengajukan gugatan sehingga gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscur Libel*).
3. Bahwa Penggugat tidak dengan jelas menyatakan perbuatan hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat yang dianggap suatu Perbuatan Melawan Hukum.
4. Bahwa Perlu Penggugat ketahui bahwasannya pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat merupakan *parate executie* sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menjelaskan bahwa *apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sertam mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*
5. Bahwa Menurut Prof. Dr. Herowati Poesoko, SH.,MH. Dalambukunya *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Taggungan* halaman 185 yang menyatakan bahwa "Pada dasarnya hukum eksekusi diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai hukum perdata formil dari hukum perdata materiil. Namun khususnya dalam eksekusi jaminan kebendaan khususnya hipotik disini bagi pemegang hipotik pertama diberikan hak melaksanakan eksekusi diluar aturan main Hukum Acara Perdata yang dikenal dengan nama *parate executie*. Menurut sejarahnya *parate executie* timbul dari sifat-sifat dan keistimewaan jaminan kebendaan seperti halnya pada gadai dan hipotik. Keistimewaan dari pada hak pemegang hipotik ex Pasal 1178 ayat (2) adalah, bahwa kreditor dapat menjual obyek jaminan dengan syarat – sesudah debitur wanprestasi – tanpa melalui prosedur penyitaan lebih dahulu - dan karenanya tanpa melibatkan juru sita – tanpa perantara atau izin hakim, yang seolah-olah kreditor melelang barangnya sendiri."



Selain itu dijelaskan pula dalam buku tersebut "... Oleh karena itulah dengan sifat istimewa dari jaminan kebendaan yang ditetapkan guna memenuhi kebutuhan pelaku ekonomi (kreditor), khususnya kreditor pemegang hipotik pertama diberikan sarana lebih murah lebih sederhana dan lebih siap untuk setiap waktu ditetapkan. Itulah sebabnya, maka dikatakan bahwa pemegang hipotik pertama mempunyai sarana pengambilan pelunasan yang tidak hanya lebih didahulukan, tetapi juga lebih sederhana dibandingkan dengan prosedur pelaksanaan eksekusi berdasarkan *grosse acte hipotik*. Kedudukan kreditor pemegang hipotik pertama mempunyai hak seperti pemegang hakgadai yang diberikan hak *parate executie*, demikian pula pemegang hipotik pertama diberikan hak melalui janji *ex pasal 1178 ayat (2)* yang setiap waktu siap untuk digunakan dalam hal debito rwanprestasi;

Lebih lanjut dalam Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-21/PN/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan butir 1a huruf e, yang menyatakan bahwa "Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sebagai mana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak diperlukan persetujuan debitor untuk pelaksanaan lelangnya."

Sehingga tidak ada satupun perbuatan Tergugat yang melawan hukum, Karena telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.

6. Bahwa Dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
- a. Harus ada perbuatan;
 - b. perbuatan itu harus melawan hukum;
 - c. ada kerugian;
 - d. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
 - e. ad akesalahan(*schuld*);

Halaman 15 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



Namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (*schuld*) yang dibuat oleh Tergugat, mengingat apa yang telah dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan prosedur;

Oleh karena tidak satu pun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara terpenuhi, maka gugatan perbuatan melawan hukum (*on rechtmatigedaad*) yang Penggugat tujukan kepada Tergugat adalah Gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan;

7. Bahwa sesuai praktek peradilan, suatu gugatan baru dianggap kabur menurut hukum jika gugatan (i) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan fakta-fakta terkait (*feitelijkegrond*); (ii) dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak dan ukuran/luastanah; (iii) petitum tidak rinci; (iv) adanya kontradiksi atau ketidaksesuaian antara posita dan petitum;

8. Bahwa dalam Gugatannya angka 7 huruf b., Penggugat mendalilkan kerugian immateriil sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

Dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, karena Tergugat juga sebagai pihak yang dirugikan atas pencairan pinjaman/kredit kepada Penggugat dan tidak pernah Penggugat bayar, sedangkan sumber dana pencairan pinjaman tersebut adalah dari dana masyarakat yang sesuai dengan konsekwensi yuridis harus dikembalikan kepada masyarakat.

selain itu, Penggugat tidak menjelaskan mengenai dasar hukumnya tuntutan pembayaran uang paksa.

Sesuai dengan Putusan MARI tanggal 28 September 1955 Nomor 34 K/Sip/1954 dalam perkara perdata (Hukum No.1-2,



155 No.hal.43) disebutkan, tuntutan pembayaran uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya;

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut, terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang *obscuur libel* oleh Majelis Hakim;

Dengan demikian terhadap gugatan yang tidak jelas/kabur/*obscuur libel* sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (*vide Putusan MA tanggal 10 Juli 1975 No. 551 K/Sip/1975*), maka terhadap gugatan Penggugat yang *obscuur libel*, Pengadilan harus menyatakan bahwa gugatan Penggugat a quo ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TERGUGAT mohon ke hadapan Majelis Hakim yang terhormat agar menyatakan gugatan a quo DITOLAK atau DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA;

Maka berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, Gugatan Penggugat tidak memenuhi formalitas pengajuan gugatan sehingga Tergugat mohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bontang yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan terlebih dahulu memberikan PUTUSAN SELA.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat dengan ini mengajukan jawaban sebagai berikut;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat;
3. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dari awal hingga akhir gugatan sangat tidak berdasar dan tanpa didukung bukti-bukti dan fakta yang relevan,



sehingga tidak dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

3. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;

4. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut;

5. Bahwa Penggugat adalah debitur yang telah menikmati fasilitas Kredit dari Tergugat dan hubungan hukum antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat selaku kreditur adalah berdasarkan:

1. Akta Perjanjian Kredit Nomor 26 tanggal 27 Mei 2015;
2. Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 09 tanggal 17 Juni 2016;
3. Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 20 tanggal 30 Mei 2017;
4. Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 23 tanggal 25 Mei 2018;
5. Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 17 Oktober 2018;
6. Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 18 Oktober 2019;
7. Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 18 tanggal 22 November 2019;
8. Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 14 tanggal 28 Mei 2020; dan
9. Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 69 tanggal 25 Mei 2021.

6. Bahwa untuk menjamin kredit yang telah Penggugat terima dari Tergugat, Perjanjian Kredit tersebut kemudian diikuti dengan adanya perjanjian tambahan (*accessoir*) berupa pengikatan agunan kredit yakni tanah dan bangunan dengan:

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2290 atas nama Arief Budy Suryanto, yang telah diikat secara sempurna berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor :37/2019 (HT II)



dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 637.500.000,- (enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

2. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 222 atas nama Arief Budi Suryanto, yang telah diikat secara sempurna berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor :849/2015(HT I) dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 481.500.000,- (empat ratus delapanpuluhsatujuta lima ratus ribu rupiah).
3. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 222 atas nama Arief Budi Suryanto, yang telah diikat secara sempurna berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor :36/2019(HT II) dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 404.500.000,- (empat ratus empat juta lima ratus ribu rupiah).
4. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3378 atas nama Arief Budi Suryanto, yang telah diikat secara sempurna berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor :786/2019(HT I) dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).

Sehingga dengan telah diikat secara sempurna atas Agunan Kredit Penggugat tersebut dengan kedudukan Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak preferen.

Dengan demikian berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menjelaskan bahwa *apabila debitur 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.*

7. Bahwa dalam perkembangannya, Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga Penggugat telah melakukan cidera janji/wanprestasi.
8. Bahwa dengan wanprestasinya Penggugat tersebut, Tergugat tidak serta merta melaksanakan hak Tergugat untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut, akan tetapi Tergugat dengan itikad baik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masih memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan yang dikirim oleh Tergugatantara lain :

- a. Surat Peringatan I (satu) dengan Nomor :B.2383-/KC/ADK/07/2021 tanggal 09 Juli 2021;
- b. Surat Peringatan Surat Peringatan II (dua) dengan Nomor : B.3065-/KC/ADK/09/2021 tanggal 01 September 2021;
- c. Surat Peringatan III (tiga) dengan Nomor :B.3466-/KC/ADK/09/2021 tanggal 30 September 2021.

9. Bahwa maksud dari Surat Peringatan tersebut agar Para Penggugat segera memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Tergugat. Namun demikian, meskipun Tergugat telah 3 (tiga) kali memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya tetapi Penggugat tidak juga menanggapi itikad baik Tergugat;

bahwa mengingat dana yang dipergunakan oleh Penggugat merupakan dana masyarakat yang harus dikembalikan untuk disalurkan kembali pada masyarakat lain yang membutuhkan, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis logis, jika Tergugat menuntut pelunasan dari penjualan jaminan kredit milik Para Penggugat;

10. Bahwa oleh karena tidak ada penyelesaian dan itikad baik dari Penggugat untuk melunasi semua kewajiban hutangnya kepada Tergugat, meskipun Tergugat telah memberikan kesempatan dengan memberikan Surat Peringatan, selanjutnya dengan mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku penyelesaian kredit macet atas nama Debitur dilakukan melalui parate eksekusi. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan);

Dengan demikian Tergugat dalam hal ini sama sekali tidak melakukan perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, karena dalam dalil Gugatannya Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan kesalahan Tergugat sebagaimana diatur pada Pasal 1365

Halaman 20 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon

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)



KUHPerdata, selain itu seluruh tindakan Tergugat melakukan lelang eksekusi terhadap Agunan Kredit Penggugat merupakan tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

13. Bahwa SEMA nomor 7 tahun 2012 telah mengatur secara tegas: *"Pemegang hak tanggungan yang baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak"*.

SEMA ini diperkuat oleh SEMA Nomor 5 Tahun 2014 yang berlaku diseluruh pengadilan umum di Indonesia. Disini kita dapat menarik kesimpulan, bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah pihak ketiga yang beritikad baik, dan jika kreditur tersebut dinyatakan beritikad baik sehingga berhak melakukan lelang eksekusi, maka pembeli selaku pemenang lelang terhadap obyek lelang agunan tersebut juga merupakan pihak ketiga yang wajib dilindungi oleh hukum sehingga sita jaminan tidak dapat diletakkan terhadap obyek lelang yang laku terjual.

14. Bahwa Penggugat dalam positanya pada poin 10-15 pada pokoknya mendalilkan keberatan atas penetapan nilai akhir lelang yang dilakukan oleh Tergugat.

Dapat Penggugat sampaikan bahwa Berdasarkan PMK No.213 tahun 2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk:

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000 (lima miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
- c. bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau

Halaman 21 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



- d. Objek Lelang berup asaham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.

Dalam hal ini obyek sengketa bernilai dibawah dari Rp.5.000.000.000 (lima miliar rupiah), tidak menggunakan jasa penilai independen.

Berdasarkan hal tersebut maka penetapan nilai lelang oleh Tergugat tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa penetapan limit yang dilakukan Tergugat telah melawan hukum, merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum yang jelas dan sudah sepatutnya dalil yang demikian untuk ditolak dan tidak dipertimbangkan.

15. Bahwa dalil Penggugat pada angka 7 huruf c yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat melakukan pelanggaran dengan memasuki pekarangan, menempel sticker dan kegiatan lainnya sebagaimana disebutkan dalam dalilnya tersebut merupakan dalil yang sesat dan mengada-ada

Perlu Tergugat jelaskan bahwa hal tersebut juga telah sesuai dengan Klausula Publikasi yang termuat dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 26 tanggal 27 Mei 2015, beserta addendumnya, dimana isi klausul publikasi tersebut berbunyi:

“YANG BERHUTANG memberikan izin kepada BANK untuk memasang sticker dan atau papan pengumuman yang bertuliskan “tanah/bangunan atau barang ini dalam penguasaan/pengawasan BANK” atau kalimat sejenisnya pada tiap-tiap agunan kredit yang diserahkan YANG BERHUTANG kepada BANK apabila BANK merasa perlu untuk melakukannya.”

“YANG BERHUTANG sewaktu-waktu bersedia member izin kepada BANK atau pihak lain yang ditunjuk oleh BANK untuk masuk kedalam tiap-tiap agunan kredit yang diberikan oleh YANG BERHUTANG kepada BANK guna pelunasan kredit ini.”

16. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena Penggugat tidak



diberikan salinan Perjanjian Kredit sehingga Penggugat tidak mengetahui akibat hukum yang akan timbul;

Terhadap dalil yang demikian Tergugat akan menjelaskan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 UU No.30 Tahun 2004 jo. UU No.2 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, disebutkan bahwa :*“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang – undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta...”*

Dengan mendasarkan pada ketentuan tersebut di atas maka secara yuridis yang memiliki kewenangan memberikan salinan, copy, grosse dari Perjanjian Kredit dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan adalah Notaris, bukan Tergugat. Lagipula, dalam penandatanganan Perjanjian Kredit, kedudukan antara Penggugat dan Tergugat adalah seimbang yaitu bersama – sama sebagai PARA PIHAK, sehingga tidak terdapat kewajiban bagi Tergugat untuk memberikan salinan/copy/grosse Perjanjian Kredit.

17. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diungkapkan oleh Tergugat dalam Jawaban Gugatan ini, terbukti berdasarkan hukum bahwa Tergugat dalam menyalurkan kredit, penerimaan agunan/jaminan kredit termasuk namun tidak terbatas pada proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, tidak ada perbuatan hukum Tergugat yang melawan hukum atau bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya Tergugat memperoleh perlindungan hukum atas tindakan wanprestasi Penggugat dengan tidak dibayarkannya angsuran kredit sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit serta perlindungan hukum dari upaya Penggugat untuk terus merugikan pihak Tergugat dengan jalan adanya Gugatan *a quo*;
18. Bahwa dengan demikian Tergugat dalam hal ini sama sekali tidak melakukan perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, karena dalam dalil

Halaman 23 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



Gugatannya Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan kesalahan Tergugat sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara, dimana untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Harus ada perbuatan;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. Ada kesalahan (schuld);

namun ternyata unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana pada Pasal 1365 KUHPerdara, terutama unsur terpenting yaitu schuld (adanya kesalahan) TIDAK TERPENUHI. Oleh karenanya, maka Gugatan ini merupakan Gugatan yang tidak benar dan tidak berdasar, sehingga tuntutan-tuntutan yang Penggugat ajukan juga merupakan tuntutan-tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar dan mengada-ngada.

Maka selanjutnya Tergugat mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bontang untuk memutus perkaraa *quo* dengan putusan MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

ATAU JIKA YANG MULIA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BONTANGBERPENDAPAT LAIN, AGAR DAPAT DIPUTUS DENGAN PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA (*EX AEQUO ET BONO*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 1 Desember 2022, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 7 Desember 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut;

Halaman 24 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P - 1 : Fotokopi Surat dari PT. BRI Cabang Bontang ditujukan kepada CV Surya Boga Mandiri tertanggal 9 Juli 2021 Nomor B-2383/KC/ADK/07/2021 perihal Surat Peringatan pertama, diberi tanda Bukti P-1;
- P - 2 : Fotokopi Surat dari PT. BRI Cabang Bontang ditujukan kepada CV Surya Boga Mandiri tertanggal 1 September 2021 Nomor B-3065/KC/ADK/09/2021 perihal Surat Peringatan Kedua (II), diberi tanda Bukti P-2;
- P - 3 : Fotokopi Surat dari PT. BRI Cabang Bontang ditujukan kepada CV Surya Boga Mandiri tertanggal 30 September 2021 Nomor B-3456/KC/ADK/09/2021 perihal Surat Peringatan Ketiga(III), diberi tanda Bukti P-3;
- P - 4 : Fotokopi Surat dari PT. BRI Cabang Bontang ditujukan kepada Sdr. Arief Budy Suryanto tertanggal 27 Mei 2022 Nomor B-1818/KC.X/ADK/05/2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda Bukti P-4;
- P -5 : Fotokopi Surat dari PT. BRI Cabang Bontang ditujukan kepada CV Surya Boga Mandiri tertanggal 27 Mei 2022 Nomor B-1819/KC.X/ADK/05/2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda Bukti P-5;
- P -6 : Fotokopi surat dari Law Office Ngabidin Nurcahyo, S.H. M.H & Partners ditujukan kepada Pimpinan Cabang BRI Kota Bontang tertanggal 22 Juni 2022 Nomor 1501/NNP-SP/VI/2022 perihal permohonan pembatalan lelang, diberi tanda Bukti P-6;
- P -7 : Fotokopi surat dari Law Office Ngabidin Nurcahyo, S.H. M.H & Partners ditujukan kepada Pimpinan Cabang BRI Kota Bontang tertanggal 29 Juni 2022 Nomor 2041/NNP-SP/VI/2022 perihal permohonan untuk menjual sendiri Hak tanggungan, diberi tanda Bukti P-7;
- P -8 : Fotokopi surat dari BRI cabang Bontang ditujukan kepada Sdr. Ngabidin Nurcahyo, S.H. M.H tertanggal 8 Juli 2022 Nomor B-485.e.KC.X/ADK/07/2022 perihal Surat tanggapan, diberi tanda Bukti P-8;
- P -9 : Fotokopi Surat dari PT. BRI Cabang Bontang ditujukan kepada CV Surya Boga Mandiri tertanggal 29 Juli 2022 Nomor B-2752/KC/ADK/07/2022 perihal pemberitahuan Pelaksanaan Lelang,

Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi tanda Bukti P-9;

P -10 : Fotokopi Surat dari PT. BRI Cabang Bontang ditujukan kepada Arief Budy Suryanto tertanggal 29 Juli 2022 Nomor B-2753/KC/ADK/07/2022 perihal pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda Bukti P-10;

P -11 : Fotokopi Surat dari PT. BRI Cabang Bontang ditujukan kepada CV Surya Boga Mandiri tertanggal 05 September 2022 Nomor B-3187/KC/ADK/09/2022 perihal pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda Bukti P-11;

P -12 : Fotokopi Surat dari PT. BRI Cabang Bontang ditujukan kepada Arief Budy Suryanto tertanggal 05 September 2022 Nomor B-3188/KC/ADK/09/2022 perihal pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda Bukti P-12;

P -13 : Fotokopi Surat dari PT. BRI Cabang Bontang ditujukan kepada CV Surya Boga Mandiri tertanggal 6 September 2022 Nomor B-3202/KC/ADK/09/2022 perihal pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda Bukti P-13;

P -14 : Fotokopi Surat dari PT. BRI Cabang Bontang ditujukan kepada Arief Budy Suryanto tertanggal 6 September 2022 Nomor B-3201/KC/ADK/09/2022 perihal pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda Bukti P-14;

P -15 : Fotokopi Laporan penilaian Properri Tanah dan bangunan No 01249/0001-01/PI/12/0232/1/VI/2022, diberi tanda Bukti P-15;

P -16 : Fotokopi Surat dari PT. BRI Cabang Bontang ditujukan kepada CV Surya Boga Mandiri tertanggal 4 Oktober 2022 Nomor B-3547/KC/ADK/10/2022 perihal Surat pemberitahuan laku Lelang, diberi tanda Bukti P-16;

P -17 : Fotokopi Yurisprudensi Mahkamah Agung tentang Kaidah Hukum dalam putusan perkara Nomor register 1400 K/Pdt/2001, diberi tanda Bukti P-17;

P -18 : Fotokopi Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas tanah, diberi tanda Bukti P-18;

P -19 : Fotokopi Foto spanduk mengenai tanah/bangunan sebagai agunan kredit, diberi tanda Bukti P-19;

P -20 : Fotokopi foto pemasangan spanduk, diberi tanda Bukti P-20;

Halaman 26 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P -21 : Fotokopi foto pemasangan spanduk mengenai tanah dan bangunan sebagai agunan, diberi tanda Bukti P-21;
- P -22 : Fotokopi Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Bunga (Interest/Fa'idah), diberi tanda Bukti P-22;
- P -23 : Fotokopi foto spanduk mengenai tanah dan bangunan di agunkan, diberi tanda Bukti P-23;
- P -24 : Fotokopi Whatsaap dari Sdr. Ricki BRI, diberi tanda Bukti P-24;
- P -25 : Fotokopi Foto promosi Hot Deal A/n PT Surya Boga Mandiri sertifikat SHM No 2290 yang dipasang BRI Cabang Bontang, diberi tanda Bukti P-25;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-2, P-3, P-6, P-7, P-17, P-18, P-19, P-20 P-21, P-22, P-23, P-24 dan P-25 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya. Kesemua bukti tertulis tersebut telah dileggalisir dan telah bermaterai cukup sehingga memenuhi pasal 2 ayat (3) Undang-Undang No. 13 tahun 1985 jo. Peraturan Pemerintah NO. 24 Tahun 2000, sehingga sah sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa selain bukti tertulis tersebut di atas, Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi ANDIKA TOBING, di dalam persidangan dengan dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;
 - Bahwa Saksi menjalankan usaha di kedai milik Penggugat, Saksi pengelola, Penggugat pemilik tempat yang terletak di jalan Patimura;
 - Bahwa Saksi bekerja sama dalam usaha tersebut sejak kurang lebih 3 (tiga) tahun lalu;
 - Bahwa kerjasama itu secara lisan dan Saksi tahu kalau tempat untuk usaha adalah milik Penggugat dari sejak dahulu dan juga rekomendasi teman-teman juga;
 - Bahwa di bangunan tersebut Saksi buat usaha kafe;
 - Bahwa masalah apakah Penggugat mempunyai hutang di BRI awalnya Saksi tidak tahu, Saksi tahu setelah dari pihak BRI datang ke lokasi tempat usaha yang Saksi kelola mengatakan kalau tempat tersebut harusnya tidak boleh di sewakan, tempat tersebut milik BRI dan Saksi bilang Saksi tidak menyewa hanya mengelola;

Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



- Bahwa pada saat pihak BRI datang ke lokasi tempat Usaha juga memasang spanduk dan itu sekitar 4 (empat) bulan yang lalu;
- Bahwa setelah pihak Bank BRI datang ke lokasi, kemudian langsung Saksi sampaikan ke Penggugat;
- Bahwa kerjasama usaha antara Saksi dengan Penggugat dilakukan secara lisan dan pembagiannya sesuai pemasukan saja, tidak ada perjanjian tertulis, atau patokan berapa persen yang harus diserahkan, Penggugat seratus persen mempercayakan kepada Saksi untuk mengelola;
- Bahwa pada saat pihak BRI datang, pihak BRI bertanya kepada Saksi peran Saksi itu apa dan Saksi sebagai pengelola dan bekerja sama dengan Penggugat sejak 3 tahun yang lalu, lalu pihak BRI bilang kalau tempat tersebut sudah menjadi milik BRI;
- Bahwa pada saat Pihak Bank BRI datang mereka tidak memperlihatkan bukti kepemilikan;
- Bahwa persisnya Pihak BRI datang ke lokasi sekitar September-Oktober 2022 dan yang datang lebih dari 5 (lima) orang;
- Bahwa pada saat pihak BRI datang selain berbicara dengan Saksi dan menanyakan aset-aset lalu Saksi bilang ada milik penggugat ada milik Saksi, dan pihak Bank mengatakan kalau mau diganti bisa, dan Saksi bilang Saksi harus berkomunikasi dulu dengan penggugat karena yang Saksi tahu tempat ini adalah milik Penggugat;
- Bahwa Pihak BRI juga memasang spanduk di depan kedai, depan pencucian mobil dan malah ada spanduk yang besar;
- Bahwa Bukti P19, P-20 dan P-21 diperlihatkan ke Saksi dan saksi membenarkan;
- Bahwa pada saat pihak BRI datang, Saksi sempat mengatakan kalau ada sesuatu hal yang berhubungan dengan tempat ini silahkan berhubungan Penggugat;

Tanggapan Para Pihak akan disampaikan di kesimpulan;

2. Saksi TUTIK MISRIANI, di dalam persidangan dengan dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa pencucian mobil dan Kafe yang dijalan Patimura pemiliknya adalah Penggugat, Saksi tahu karena Saksi juga karyawan di PT milik Penggugat;



- Bahwa setahu Saksi pencucian mobil dan juga kafe milik Penggugat, dan setahu Saksi Pihak BRI ada datang ke lokasi tersebut dan mengatakan kalau lahan atau lokasi tersebut sudah menjadi milik BRI dan juga memasang spanduk di depan lokasi tersebut;
- Bahwa sampai sekarang untuk pencucian mobil masih berjalan;
- Bahwa yang berada di Jalan Amalia itu rumah tempat usaha, disitu juga di kasih spanduk oleh BRI;
- Bahwa Saksi keseharian berada di tempat kerja di jalan Amalia, itu berbentuk rumah /bangunan ada kantornya untuk menjalankan usaha Penggugat;
- Bahwa seingat Saksi dari pihak Bank BRI datang ke lokasi sekitar Bulan Maret sebelum puasa Tahun 2022, yang datang 2 (dua) mobil, tetapi yang masuk ke dalam ada 3 atau 4 orang, datang untuk menemui Penggugat dan masuk ke ruangan, karena Penggugat tidak ada, sehingga Saksi dan teman kantor melarang masuk karena di kantor tersebut ada larangan bagi yang tidak berkepentingan dan harus memegang member, tetapi ada 2 (dua) orang memaksa masuk kemudian memfoto tempat kerja;
- Bahwa seingat Saksi pihak BRI datang sekali , datang kedua tiba-tiba dan langsung memasang spanduk dan memfoto lokasi dan yang datang kurang lebih 20 orang;
- Bahwa pada saat pihak BRI datang dengan jumlah yang banyak, teman-teman kantor agak cemas dan Saksi berusaha menenangkan, pihak BRI tidak ada komunikasi ke kita

Tanggapan Para Pihak akan disampaikan di kesimpulan;

3. Saksi WAHYUNIDAH di dalam persidangan dengan dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa pada saat Saksi bekerja di tempat kerja Saksi, datang pihak BRI ramai-ramai pertengahan Tahun 2022, kemudian memasang stiker;
- Bahwa pada saat pihak BRI datang, pisisi Saksi didalam dan pihak Bri datang kurang lebih 15 orang, kemudian langsung foto-foto lokasi dan memasang stiker, tidak ada komunikasi;
- Bahwa setelah pihak BRI datang, teman-teman yang bekerja di catering tersebut merasa khawatir



- Bahwa dari pihak BRI apakah ada masuk kedalam wilayah tempat catering, Saksi tidak tahu;
- Bahwa yang Saksi tahu aset Penggugat adalah rumah, catering dan gudang, dan dijalan Patimura setahu Saksi disewakan;
- Bahwa setahu Saksi yang dijalan Patimura di sewakan, tetapi berapa per tahunnya Saksi tidak tahu;

Tanggapan Para Pihak akan disampaikan di kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut;

- T - 1 : Fotokopi Akta perjanjian kredit Nomor 26 tanggal 27 Mei 2015, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Bontang Noor Samsir S.H, diberi tanda Bukti T-1;
- T - 2 : Fotokopi Akta Addendum perjanjian kredit Nomor 09 tanggal 16 Juni 2016, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Bontang Noor Samsir S.H, diberi tanda Bukti T-2;
- T - 3 : Fotokopi Akta Addendum perjanjian kredit Nomor 20 tanggal 30 Mei 2017, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Bontang Noor Samsir S.H, diberi tanda Bukti T-3;
- T - 4 : Fotokopi Akta Addendum perjanjian kredit Nomor 23 tanggal 25 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Bontang Noor Samsir S.H, diberi tanda Bukti T-4;
- T - 5 : Fotokopi Akta Addendum perjanjian kredit Nomor 10 tanggal 17 Oktober 2018, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Bontang Noor Samsir S.H, diberi tanda Bukti T-5;
- T - 6 : Fotokopi Akta Addendum perjanjian kredit Nomor 10 tanggal 18 Oktober 2019, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Bontang Noor Samsir S.H, diberi tanda Bukti T-6;
- T - 7 : Fotokopi Akta Addendum perjanjian kredit Nomor 18 tanggal 22 November 2019, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Bontang Noor Samsir S.H, diberi tanda Bukti T-7;
- T - 8 : Fotokopi Akta Addendum perjanjian kredit Nomor 14 tanggal 28 Mei 2020, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Bontang Noor Samsir S.H, diberi tanda Bukti T-8;
- T - 9 : Fotokopi Addendum perjanjian kredit Nomor 69 tanggal 25 Mei 2021 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Bontang Sofia Tourina Wijaya, S.H, diberi tanda Bukti T-9;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T -10 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3378 atas nama Arief Budy Suryanto, diberi tanda Bukti T-10;
- T -11 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2290 atas nama Arief Budy Suryanto, diberi tanda Bukti T-11;
- T -12 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 222 atas nama Arief Budy Suryanto, diberi tanda Bukti T-12;
- T -13 : Fotokopi Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor 306/2015, diberi tanda Bukti T-13;
- T -14 : Fotokopi Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor 305/2015, diberi tanda Bukti T-14;
- T -15 : Fotokopi Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor 385/2018, diberi tanda Bukti T-15;
- T -16 : Fotokopi Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor 386/2018, diberi tanda Bukti T-16;
- T -17 : Fotokopi Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor 424/2019, diberi tanda Bukti T-17;
- T -18 : Fotokopi Sertifikat Hak tanggungan Nomor 849/2015, diberi tanda Bukti T-18;
- T -19 : Fotokopi Sertifikat Hak tanggungan Nomor 852/2015, diberi tanda Bukti T-19;
- T -20 : Fotokopi Sertifikat Hak tanggungan Nomor 36/2019, diberi tanda Bukti T-20;
- T -21 :Fotokopi Sertifikat Hak tanggungan Nomor 37/2019, diberi tanda Bukti T-21;
- T -22 :Fotokopi Sertifikat Hak tanggungan Nomor 786/2019, diberi tanda Bukti T-22;
- T -23 :Fotokopi surat dari BRI Cabang Bontang ditujukan kepada CV Surya Boga Mandiri Nomor B-2383/KC/ADK/07/2021 tanggal 09 Juli 2021 perihal Surat Peringatan Pertama, diberi tanda Bukti T-23;
- T -24 : Fotokopi Surat dari PT. BRI Cabang Bontang ditujukan kepada CV Surya Boga Mandiri tertanggal 1 September 2021 Nomor B-3065/KC/ADK/09/2021 perihal Surat Peringatan Kedua (II), diberi tanda Bukti T-24;
- T -25 :Fotocopi Surat dari PT. BRI Cabang Bontang ditujukan kepada CV Surya Boga Mandiri tertanggal 30 September 2021 Nomor B-3456/KC/ADK/09/2021 perihal Surat Peringatan Ketiga(III), diberi

Halaman 31 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



tanda Bukti T-25;

T – 26 :Fotokopi surat dari BRI Cabang Bontang ditujukan kepada Kepala kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Bontang Nomor B-2987/KC-X/ADK/08/2022 tanggal 18 Agustus 2022 perihal Permohonan Lelang Ulang, diberi tanda Bukti T-26;

T – 27 :Fotokopi Jumlah kewajiban debitur atas nama CV Surya Boga Mandiri, tertanggal 18 Agustus 2022, diberi tanda Bukti T-27;

T – 28 :Fotokopi surat dari Kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bontang ditujukan kepada PT. BRI cabang Bontang Nomor S-323/KNL-1304/2022 tanggal 1 September 2022 perihal Penetapan jadwal lelang, diberi tanda Bukti T-28;

T - 29 :Fotokopi Surat dari PT. BRI Cabang Bontang ditujukan kepada CV Surya Boga Mandiri tertanggal 5 September 2022 Nomor B-:2187/KC.X/ADK/09/2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda Bukti T-29;

T – 30 : Fotokopi Surat dari PT. BRI Cabang Bontang ditujukan kepada Arief Budy Suryanto tertanggal 05 September 2022 Nomor B-3188/KC/ADK/09/2022 perihal pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda Bukti T-30;

T - 31 : Fotokopi potongan berita Bola Mania mengenai pengumuman lelang Kedua tertanggal 16 september 2022, diberi tanda Bukti T-31;

T – 32 : Fotokopi Laporan Penilaian jaminnan atas nama CV Surya Boga Mandiri untuk keperluan lelang, diberi tanda Bukti T-32;

T - 33 :Fotokopi Bukti pengiriman dari KGP Express Bontang kepada CV Surya Boga Mandiri perihal pemberitahuan lelang, diberi tanda Bukti T-33;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-11, T-13, T-14, T-16, T-17, T-18, T-19, T-21, T-23, T-24, T-25, T-26, T-27, T-28, T-29, T-30 dan T-32 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan , bukti-bukti tertulis tersebut kesemuanya berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan telah bermaterai cukup sehingga memenuhi pasal 2 ayat (3) Undang-Undang No. 13 tahun 1985 jo. Peraturan Pemerintah NO. 24 Tahun 2000, sehingga sah sebagai bukti surat;



Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan ini Pihak Penggugat mengajukan Kesimpulan tertanggal 25 Januari 2023, sedangkan Tergugat mengajukan Kesimpulan tertanggal 26 Januari 2023;

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

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan eksepsi Tergugat adalah sebagaimana tertuang dalam surat jawaban;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang Pokok Perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Eksepsi sebagaimana yang telah dikemukakan oleh Tergugat dalam Jawabannya dengan pertimbangan seperti terurai berikut ini;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut;

- A) Gugatan Terhadap Penjualan Lelang Yang Diajukan Setelah Eksekusi Dilaksanakan Tidak Dapat Diterima (Daluwarsa)
- B) Gugatan Error in Persona, karena kurang pihak (plurium litis consortium) dan salah alamat (gemisaanhoedanigheid)
- C) Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel)

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat yang mengemukakan "Gugatan Penggugat Daluwarsa karena Diajukan Setelah Eksekusi Dilaksanakan", dengan pendapat dan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa alasan Tergugat dalam eksepsinya adalah terhadap proses lelang yang telah selesai dilaksanakan, maka sesuai Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 1281K/SIP/1979 seharusnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat Putusan Mahkamah Agung RI No. 1281K/SIP/1979 yang dijadikan dalil oleh Tergugat kaidah hukumnya adalah bantahan terhadap eksekusi yang diajukan setelah eksekusi dilaksanakan tidak dapat diterima, sedangkan didalam perkara a quo Penggugat adalah sebagai pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian dengan pihak Tergugat, bukan pihak ketiga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat yang berdasarkan hasil Risalah Lelang No. 112/64/2022 adalah tanggal 30 September 2022, sedangkan gugatan *aquo* didaftarkan pada Pengadilan Negeri Bontang Kelas II tanggal 28 September 2022 sehingga sudah tepat upaya hukum yang dilakukan Penggugat berupa gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas eksepsi Tergugat yang mendalilkan gugatan Penggugat *daluwarsa* haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat yang mengemukakan “Gugatan *Error in Persona*, karena kurang pihak (plurium litis consortium) dan salah alamat (gemisaanhoedanigheid)”, dengan pendapat dan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya setiap orang atau badan hukum berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan yang berwenang bilamana yang bersangkutan merasa haknya dilanggar atau kepentingannya dirugikan oleh pihak/orang lain, sedangkan untuk menilai benar tidaknya ada pelanggaran hak dan/atau kepentingan yang dirugikan tersebut tergantung dari hasil pemeriksaan dan pembuktian di persidangan, dengan demikian asas ini memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat di dalam gugatannya, penerapan asas ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971 yang menyatakan bahwa “Penggugat berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugat yang dianggapnya telah melanggar haknya dan/atau merugikan kepentingannya”, dan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3909 K/Pdt/1994 ditegaskan bahwa “adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang ditarik menjadi pihak dalam perkara”, maka ditariknya seseorang atau suatu badan hukum sebagai pihak dalam suatu perkara, menurut pendapat Majelis Hakim disebabkan adanya koneksitasnya atau kapasitasnya dengan objek perkara yang dipersengketakan, dimana hal itu tidak berdiri sendiri dan tidak terpisah dengan Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 13 PMK No.213 tahun 2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, penjuallah yang bertanggung jawab atas pelaksanaan lelang dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi Tergugat yang mendalilkan gugatan Penggugat *Error in Persona* haruslah dinyatakan ditolak;

Halaman 34 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat yang mengemukakan "Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscur Libel*)", dengan pendapat dan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada bagian posita, dapat diketahui dasar gugatan Penggugat yang dinyatakan dalam surat gugatan yaitu menguraikan tentang duduk perkaranya yaitu adanya pembiayaan yang diterima Penggugat dari Tergugat berupa fasilitas kredit dengan jaminan berupa beberapa bidang tanah dan bangunan di atasnya yang ternyata dalam perjalanan pembiayaan dimaksud Penggugat tidak melakukan pembayaran sesuai yang diperjanjikan, sehingga Tergugat melakukan pelelangan terhadap 2 (dua) bidang tanah aset Penggugat Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2290, Kec. Bontang Utara, Kota Bontang dengan luas tanah 745 M² atas nama Arief Budy Suryanto dan SHM No. 222, Kec. Bontang Utara, Kota Bontang dengan luas tanah 333 M² atas nama Arief Budy Suryanto;

Menimbang, bahwa demikian pula mengenai uraian tentang dasar hukumnya, telah diuraikan Penggugat secara jelas dan lengkap serta cukup sempurna dalam posita gugatan, karena pada hakikatnya Penggugat menggugat Tergugat atas dasar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu Tergugat telah melakukan pelelangan tanpa ada pemberitahuan sebelumnya kepada Penggugat serta harga lelang jauh dibawah harga yang wajar sehingga sangat merugikan Penggugat, menurut hemat Majelis Hakim sudah merupakan substansi pokok perkara sehingga lebih tepat dipertimbangkan dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa uraian gugatan Penggugat dalam perkara *aquo* adalah sudah sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut "*Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan, asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materil yang menjadi dasar tuntutan*" (Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 15-3-1970 Nomor: 547 K/Sip/1972), dan menurut hemat Majelis Hakim bahwa dalam posita gugatan telah diuraikan secara jelas dan dapat dipahami isinya, baik mengenai dasar hukum maupun dasar fakta, demikian pula petitum gugatannya telah sesuai dengan posita gugatannya, artinya antara posita dan petitum gugatan dinilai telah bersesuaian karena tidak terdapat dalil yang saling kontradiksi, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi Tergugat yang mendalilkan gugatan Penggugat *obscur libel* haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan

Halaman 35 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum dikarenakan tidak membacakan dan tidak memberi kesempatan Penggugat untuk membaca isi perjanjian kredit nomor 26 tertanggal 27 Mei 2015 tentang "Perjanjian Kredit" beserta turunannya dan tidak memberikan salinannya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa karena dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa Surat bertanda P-1 s/d P-25 dan 3 (tiga) orang Saksi, sedangkan Tergugat dalam membuktikan bantahannya telah mengajukan alat bukti berupa Surat bertanda T-1 s/d T-33 namun Tergugat tidak ada mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim hanya mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sepanjang ada relevansinya dengan materi pokok perkara dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Gugatan dan Jawaban serta jawab jinawab yang telah diajukan oleh para pihak dan juga pembuktian dimuka persidangan didapat fakta-fakta sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan bukti surat T-1 s/d T-9 berupa Perjanjian Kredit dan Pernjanjian Penjadwalan Ulang dan Suplesi Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat maka telah terjadi hubungan hukum dalam bentuk hutang piutang antara Penggugat selaku Debitur dan Tergugat selaku Kreditur, perjanjian kredit tersebut dimulai sejak bulan Mei tahun 2015 hingga tanggal 28 Mei 2020 memperoleh kredit berupa Fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) untuk Catering Service dengan plafon sebesar Rp. 3.500.000.000,00 (**tiga milyar lima ratus juta rupiah**), dan jatuh tempo terakhir pada pada T-9 berupa addendum Perjanjian Kredit Nomor 69 tanggal 25 mei 2021 jatuh pada tanggal 28 Mei 2022;
2. Bahwa berdasarkan bukti surat T - 10 s/d T - 12, berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3378, Sertifikat Hak Milik 2290 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 222 atas nama Arief Budy Suryanto serta bukti surat T - 13 s/d T – 22 berupa Sertifikat Hak Tanggungan, maka atas pinjaman kredit tersebut, Penggugat telah menjaminkan 3 (tiga) bidang tanah berupa;
 - a. SHM Nomor : 2290, tanggal 03 April 1992, luas 745 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Jalan Pattimura RT. 14, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang;
 - b. SHM Nomor : 222, tanggal 25 Agustus 2005, luas 333 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Gang Amalia, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang;

Halaman 36 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



- c. SHM Nomor : 3378, tanggal 30 Desember 2007, luas 356 M2 atas nama Arief Budy Suryanto, yang terletak di Gang Amalia, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang;
3. Bahwa berdasarkan bukti surat P-1 s/d P-3 dan T-23 s/d T-25 perihal Surat Peringatan pertama sampai dengan ketiga dari dari PT. BRI Cabang Bontang ditujukan kepada CV Surya Boga Mandiri sebelum dilaksanakan pelelangan;
4. Bahwa berdasarkan bukti surat T-26 berupa Surat perihal Permohonan Lelang Agunan, T-28 berupa Surat perihal penetapan jadwal lelang, bukti surat P-4, P-5 dan P-9 s/d P-14 serta T-29 dan T-30 berupa Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang maka Tergugat telah melakukan Pelelangan umum berupa kesatu sebidang tanah terletak di Jalan Pattimura RT. 14, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, kedua sebidang tanah di Gang Amalia, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang dan ketiga sebidang tanah yang terletak di Gang Amalia, Kelurahan Api-Api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan dalil sangkalan Tergugat, maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi persoalan hukum yang harus dipertimbangkan dan dibuktikan dalam perkara ini adalah "Apakah benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan tidak membacakan dan tidak memberi kesempatan Penggugat untuk membaca isi perjanjian kredit nomor 26 tertanggal 27 Mei 2015 tentang "Perjanjian Kredit" beserta turunannya dan tidak memberikan salinannya kepada Penggugat?"; dan "Apakah Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan tentang lelang eksekusi hak tanggungan?", terhadap pokok persoalan tersebut Majelis Hakim memberi pendapat, penilaian dan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa syarat-syarat untuk suatu Gugatan yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata) harus memenuhi unsur-unsur yang bersifat kumulatif, adalah:

- a. Harus ada perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Harus ada kesalahan;
- d. Harus ada kerugian;
- e. Harus ada hubungan sebab dan akibat antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim, terhadap unsur-unsur yang bersifat kumulatif tersebut apabila salah satu unsur tidak terbukti, maka perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat sebagai dasar gugatannya tidak dapat diterima dalam perkara *a quo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa perbuatan yang dimaksudkan di sini adalah perbuatan positif yang secara nyata dilakukan, artinya bukan karena kelalaian atau tidak hati-hati menurut Pasal 1366 KUH Perdata maupun perbuatan negatif (tidak berbuat sama sekali);

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai syarat “melawan hukum” ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa pengertian “Melawan hukum” adalah perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau hak subjektif orang lain atau berlawanan dengan kewajiban dari yang berbuat atau dapat juga bertentangan dengan kesusilaan atau perbuatan yang tidak patut terhadap diri atau barang orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak dan dihubungkan dengan dalil-dali gugatan maupun jawaban dari kedua belah pihak yang tertuang dalam jawab-jawab telah dapat dibuktikan bahwa Pengugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam perjanjian kredit nomor 26 tertanggal 27 Mei 2015 tentang “Perjanjian Kredit” beserta turunannya, namun Pengugat mendalilkan tidak diberikan kesempatan untuk membacanya dan tidak diberi salinan perjanjian tersebut sehingga Pengugat merasa sangat dirugikan, dimana perbuatan Tergugat tersebut dinilai pihak Pengugat sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), dengan demikian syarat mengenai “harus ada perbuatan” telah terbukti dan terpenuhi dilakukan pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat dalil tersebut dibantah berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 UU No.30 Tahun 2004 jo. UU No.2 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, disebutkan bahwa :*“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang – undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta”*, Dengan mendasarkan pada ketentuan tersebut di atas maka secara yuridis yang memiliki kewenangan memberikan salinan, copy, grosse dari Perjanjian Kredit dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan adalah Notaris, bukan Tergugat.

Menimbang, bahwa dalil Pengugat merasa tidak diberikan kesempatan dan tidak diberikan salinan perjanjian kredit nomor 26 tertanggal 27 Mei 2015 menurut Majelis Hakim adalah hal yang janggal karena perjanjian tersebut sudah dibuat pada tahun 2015 dengan adendum perjanjian tiap tahunnya dari tahun 2016, 2017, 2018, 2019, terakhir 2020 vide bukti surat T-1 s/d T-9 namun keberatan atau gugatan Pengugat atas kejadian itu baru

Halaman 38 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon

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)



dipermasalahan saat terjadi proses pelelangan pada tahun 2022, dengan catatan Penggugat telah menikmati sejumlah pinjaman kredit yang didapat dari perjanjian *a quo*;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim kedudukan antara Penggugat dan Tergugat dalam perjanjian kredit nomor 26 tertanggal 27 Mei 2015 adalah setara, dan Para Pihak sudah seharusnya membaca perjanjian tersebut sebelum menandatangani bahkan sampai membuat adendum perjanjian, terlebih alat bukti surat maupun keterangan Saksi – Saksi dipersidangan tidak ada yang menjelaskan terkait Penggugat tidak diberikan kesempatan dan tidak diberikan salinan perjanjian kredit nomor 26 tertanggal 27 Mei 2015 vide bukti surat T-1 sehingga dalil Penggugat terkait perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat tidak terbukti menurut hukum;

Menimbang, bahwa terkait petitum penggugat yang memohon Menyatakan perjanjian kredit nomor 26 tertanggal 27 Mei 2015 tentang “Perjanjian Kredit” beserta turunannya yang dibuat oleh Tergugat dihadapan notaris Noor Samasir, SH. batal beserta akibat hukumnya, kemudian memohon menghukum Tergugat untuk menghapus semua bunga pinjaman kredit nomor 26 tertanggal 27 Mei 2015 tentang “Perjanjian Kredit” beserta turunannya dan denda keterlambatan dari pinjaman Tergugat. Dikarenakan dalil Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi berupa tidak diberikan kesempatan dan tidak diberikan salinan perjanjian kredit nomor 26 tertanggal 27 Mei 2015 tidak terbukti maka secara mutatis mutandis petitum keempat dan kelima diatas haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedelapan yang berkaitan dengan petitum keenam dan ketujuh Penggugat yang memohon dinyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan tentang lelang eksekusi hak tanggungan, dan memohon dibatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat terkait harga lelang yang diberlakukan Tergugat jauh dari harga pada umumnya, dibantah oleh Tergugat menyatakan berdasarkan PMK No.213 tahun 2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk: Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), *Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000 (lima miliar rupiah); Dalam hal ini obyek sengketa bernilai dibawah dari Rp.5.000.000.000 (lima miliar rupiah), tidak menggunakan jasa penilai independen. Berdasarkan hal tersebut maka penetapan nilai lelang oleh Tergugat tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa untuk menjamin kredit yang telah Penggugat terima dari Tergugat, Perjanjian Kredit telah diikuti dengan adanya perjanjian tambahan (*accessoir*) berupa pengikatan agunan kredit yakni tanah dan bangunan vide bukti surat T-13 s/d T-22 Sehingga dengan telah diikat secara sempurna atas Agunan Kredit Penggugat tersebut dengan kedudukan Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak preferen. Dengan demikian berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menjelaskan bahwa *apabila debitur 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.*

Menimbang, bahwa mengenai penentuan nilai limit objek lelang hak tanggungan mengacu pada beberapa ketentuan di dalam Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu;

Pasal 47 ayat (2) yang menyatakan bahwa "*Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual*"

Pasal 48 ayat (1) yang menyatakan bahwa "*Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*

- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
- c. harga perkiraan sendiri;"*

Pasal 49 yang menyatakan bahwa "*Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk:*

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang*

Halaman 40 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 5.000.000.000, 00 (lima miliar rupiah);”

Pasal 51 yang menyatakan bahwa “*Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT),, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi*”;

Menimbang, bahwa dalam dalil bantahannya, Tergugat menyatakan bahwa Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga Tergugat dengan itikad baik memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan *vide* bukti surat P-1 sampai dengan P-3 yang dikirim oleh Tergugat kepada Penggugat yaitu ;

- a. Surat Peringatan I (satu) dengan Nomor :B.2383-/KC/ADK/07/2021 tanggal 09 Juli 2021;
- b. Surat Peringatan Surat Peringatan II (dua) dengan Nomor : B.3065-/KC/ADK/09/2021 tanggal 01 September 2021;
- c. Surat Peringatan III (tiga) dengan Nomor :B.3466-/KC/ADK/09/2021 tanggal 30 September 2021.

Menimbang, bahwa mengenai dokumen persyaratan permohonan lelang diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa “*Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang*”, dan ayat (7) yang menyatakan bahwa “*Tata cara pengajuan permohonan lelang dan dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran huruf A dan huruf B yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini*”, dan di dalam Lampiran huruf B yang menjadi Dokumen Persyaratan Lelang Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) salah satunya adalah “*salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;*”

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat petitum kedelapan yang berkaitan dengan petitum keenam dan ketujuh Penggugat yang memohon dinyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan tentang lelang

Halaman 41 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi hak tanggungan, dan memohon dibatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat tidak dapat terbukti menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Hakim prosedur yang ditempuh oleh Tergugat dalam membuat perjanjian dan pelaksanaan lelang atas aset milik Penggugat adalah sah menurut hukum sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam petitum kedua Penggugat yang memohon dinyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang telah diagunkan oleh Penggugat dan telah sebahagian dilaksanakan lelang karena Petitum utama yaitu petitum keempat dan petitum kedelapan ditolak maka petitum lainnya dengan sendirinya harus ditolak;

Menimbang bahwa terhadap alat bukti surat P-1 sampai dengan P-5 merupakan surat peringatan dan pemberitahuan lelang kepada Penggugat, serta bukti surat P-8 sampai dengan P-16 terkait dengan pemberitahuan pelaksanaan lelang menunjukkan bahwa Tergugat tidak serta merta melakukan pelelangan namun melalui prosedur yang ditetapkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang bahwa terhadap alat bukti P-6 sampai dengan P-7 merupakan surat permohonan Penggugat untuk melakukan lelang sendiri menunjukkan sesungguhnya Penggugat mengakui tidak mampu melunasi hutangnya namun berharap mendapatkan hasil lelang dengan harga setinggi mungkin;

Menimbang bahwa terhadap bukti P-17 dan P-18 terkait dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tentang Kaidah Hukum dalam putusan perkara Nomor register 1400 K/Pdt/2001 dan Fotokopi Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas tanah, bahwa dalam alat bukti tersebut yang dimaksud larangan menjual sebagaimana kuasa mutlak bilamana penjualan yang dilakukan oleh pihak Bank secara langsung kepada pembeli, sedangkan dalam perkara *aquo* penjualan dilaksanakan dengan prosedur lelang, sehingga Majelis Hakim berpendapat alat bukti surat tersebut tidak relevan;

Menimbang bahwa terhadap bukti P-19 sampai dengan P-21 serta P-23 terkait Foto spanduk mengenai tanah/bangunan sebagai agunan kredit serta keterangan Para Saksi dipersidangan menunjukkan adanya pemasangan spanduk mengenai tanah yang diagunkan namun dalam gugatan *aquo* yang dipermasalahkan Penggugat adalah perjanjian kredit dan proses lelangnya sehingga pemasangan spanduk tersebut tidak membuktikan perbuatan

Halaman 42 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum terhadap perjanjian kredit maupun prosedur lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat;

Menimbang bahwa terhadap bukti P-22 Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Bunga (Interest/Fa'idah), Majelis Hakim berpendapat alat bukti surat tersebut tidak relevan, karena apabila Penggugat mengacu pada hukum Islam seharusnya Penggugat mengajukan kreditnya ke perbankan syariah sedari awal bukan setelah gagal membayar angsuran kredit;

Menimbang, bahwa oleh karena permasalahan pokok dari gugatan Penggugat sebagai mana dalam proses pembuktian tidak terbukti menurut hukum dipersidangan, maka Majelis hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan dalil-dalil, alat-alat bukti lain dan petitum-petitum selanjutnya yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan dari Penggugat maka secara yuridis Penggugat berada pada pihak yang kalah karena tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga adalah beralasan hukum untuk menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 136 HIR/162 Rbg, Pasal 178 ayat (1) HIR/ Pasal 189 ayat (1) Rbg, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), *Reglement Buitengenwesten* (RBg) dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat, untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sejumlah Rp 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bontang, pada hari Senin, tanggal 13, Februari 2022 oleh kami, Yoedi Anugrah Pratama, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Jes Simalungun Putra Purba, S.H. dan Muhamad Ridwan, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bontang Nomor Pengadilan Negeri Bontang tanggal 28

Halaman 43 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2022, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 20 Februari 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum melalui *sistem e litigasi / E Court* oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Helia Ferial, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Jes Simalungun Putra Purba, S.H.

Yoedi Anugrah Pratama, S.H., M.H.

Muhamad Ridwan, S.H.

Panitera Pengganti,

Helia Ferial, S.H.

Rincian biaya perkara :

Biaya Pendaftaran : Rp30.000,00

Biaya Proses : Rp50.000,00

Biaya Panggilan : Rp180.000,00

Biaya PS : -

Biaya PNBPNBP : Rp20.000,00

Biaya Lain-lain : -

Biaya Meterai : Rp10.000,00

Biaya Redaksi : Rp10.000,00 +

Jumlah : Rp300.000,00 (Tiga ratus ribu rupiah)

Halaman 44 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Bon

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)