



**PUTUSAN**

Nomor 19/PDT/2018/PT PLK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Palangka Raya, yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

AHMAD BABER AKBAR : Alamat di Jl. Temanggung Tilung Menteng XII RT/RW 003/006 Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada AMINUDDIN LINGGA, SH., MH, beralamat di Jl. Pinguin I no. 4 Bumi Palangka II Palangka Raya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Oktober 2017, sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT;

**LAWAN**

- 1 PEMERINTAH REPUBLIK : Beralamat di Jl. G.Obos Km 1 no. 19 Kota  
INDONESIA cq Palangka Raya, dalam hal ini memberi kuasa  
KEMENTERIAN kepada Agus Sugiarto, SH, selaku Kepala  
KEUANGAN RI cq KPKNL Palangka Raya, Khemistry, SH  
DIREKTORAT JENDRAL selaku Kepala seksi HI KPKNL Palangka  
KEKAYAAN NEGARA cq Raya dan Ginanjar Yazid Fitriyanto, selaku  
KANTOR WILAYAH DJKN Pelaksana Seksi HI KPKNL Palangka Raya,  
KALIMANTAN SELATAN berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27  
DAN TENGAH cq November 2017, selanjutnya disebut  
KANTOR PELAYANAN TERBANDING I, semula TERGUGAT I;  
KEKAYAAN NEGARA DAN  
LELANG PALANGKA  
RAYA
- 2 PERSEROAN TERBATAS : Beralamat di Jl. Kinibalu nomor 266 Kota  
PT.SARANA KALTENG Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah  
VENTURA Tbk dalam hal ini memberikan kuasa kepada

Halaman 1 dari 16 hal Putusan nomor 19/PDT/2018/PT PLK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 KOPERASI  
SEJAHTERA

SARANA :

4 PEMERINTAH REPUBLIK :  
INDONESIA cq  
KEMENTERIAN AGRARIA  
/KEPALA KANTOR  
BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL (BPN) RI cq  
KANTOR WILAYAH BPN  
PROVINSI KALIMANTAN  
TENGAH cq KANTOR  
PERTANAHAN KOTA  
PALANGKA RAYA,

Agus Suryonugroho, SH.,MH selaku Legal Officer/Kepala Bagian Legal dan Dwi Yulianti, SH, selaku Legal Officer/staf bagian Legal pada PT Sarana Kalteng Ventura berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 November 2017, sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II; Beralamat di Jalan Kinibalu nomor 266 Kelurahan Palangka Raya, Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Suryo Nugroho,SH.,MH, Advokat/Pengacara pada kantor Advokat/Pengacara Agus Sunu & Partners yang beralamat di Jalan Lumba-lumba (Kompleks Lestari) nomor B.27 Palangka Raya, Kalimantan Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 November 2017, sebagai TERBANDING III semula TERGUGAT III; Beralamat di Jl. DI Panjaitan Kota Palangka Raya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Abdul Karim, A.PTnh, M.Si selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan, Maria Isabella, SH selaku Kepala Sub Seksi pendaftaran hak tanah, Dwiyana Oktarini,SH selaku Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, Octa Barru Hadinata,SH selaku Kasubsi Penetapan hak tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat dan Bambang Irawan S ST, selaku Kepala Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Januari 2018, sebagai TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT.

Pengadilan Tinggi tersebut;

Halaman 2 dari 16 hal Putusan nomor 19/PDT/2018/PT PLK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palangka Raya nomor 19/Pen.PDT/2018/PT PLK tanggal 27 Maret 2018 tentang penunjukan Majelis hakim;
2. Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Palangka Raya nomor 19/Pen.PDT/2018/PT PLK tanggal 27 Maret 2018 tentang penunjukan Panitera pengganti;
3. Penetapan ketua Majelis Hakim nomor 19 PDT/2018/PT PLK tanggal 23 Oktober 2018 tentang penetapan hari sidang;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Mengutip dan memperhatikan uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya tanggal 14 Februari 2018 nomor 174/Pdt.G/2017/PN yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Palangka Raya secara absolut tidak berwenang mengadili perkara Perdata nomor 174/Pdt.G/2018/PN Plk;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sejumlah Rp2.091.000,00 (dua juta Sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas Putusan tersebut pada tanggal 27 Februari 2018 Penggugat telah mengajukan permohonan banding, selanjutnya Pengadilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sela nomor 19/PDT/2018/PT PLK tanggal 18 April 2018, yang amarnya adalah sebagai berikut:

1. Sebelum menjatuhkan putusan akhir;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya nomor 174/Pdt.G/2017/PN Plk tanggal 14 Februari 2018;

Halaman 3 dari 16 hal Putusan nomor 19/PDT/2018/PT PLK

### 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

3. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan mengadili perkara nomor 174/Pdt.G/2017/PN Plk;
4. Memerintahkan Pengadilan Negeri Palangka Raya untuk memeriksa dan mengadili pokok perkara terhadap perkara nomor 174/Pdt.G/2017/PN Plk;
5. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa atas putusan sela tersebut, Pengadilan Negeri Palangka Raya telah memeriksa pokok perkara dan telah mengirimkan kembali berkas perkara tersebut ke Pengadilan Tinggi Palangka Raya, sebagaimana surat bukti pengiriman berkas perkara no. W16-U1/3905/HK.02/X/2018 tanggal 16 Oktober 2018, dengan amar Putusan sebagai berikut;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sejumlah Rp1.050.000,00 (satu juta lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat/Pembanding tertanggal 10 November 2017 adalah sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat merupakan Perusahaan Pasangan Usaha (*Investee Company*) yang selanjutnya disebut PPU adalah perusahaan atau Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah yang menerima bantuan pembiayaan dan atau penyertaan dari perusahaan modal Ventura (PMV) Pasal 1 butir 3 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 18/PMK.010/2012 Tentang Perusahaan Modal Ventura.
2. Bahwa Tergugat II merupakan Perusahaan Modal Ventura (*Venture Capital Company*) adalah badan usaha yang melakukan usaha pembiayaan/penyertaan modal dalam suatu perusahaan yang menerima bantuan pembiayaan (*Investee Company*) untuk jangka waktu tertentu dalam bentuk penyertaan saham, penyertaan melalui pembelian obligasi konversi, dan/atau pembiayaan berdasarkan pembagian atas hasil usaha

Halaman 4 dari 16 hal Putusan nomor 19/PDT/2018/PT PLK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pasal 1 butir 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan)/Pasal 1 butir 2 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 18/PMK.010/2012 Tentang Perusahaan Modal Ventura dan dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT. SARANA KALTENG VENTURA" (perusahaan Tergugat) pada pasal 3 ayat (1) berbunyi Maksud dan tujuan perseroan ialah *melakukan kegiatan modal ventura dalam bentuk penyertaan modal ke dalam suatu perusahaan pasangan usaha.*

3. Bahwa Penggugat mendapat proyek pengadaan barang/jasa dari Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perhubungan Udara Kantor Unit Penyelenggara Bandar Udara Kelas III Kuala Pembuang yaitu Paket Pekerjaan Pembuatan Saluran Terbuka 1000M, Lokasi Kantor UPBU Kelas III Kuala Pembuang, Biaya Rp.1.450.800.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta delapan ratus ribu) jangka waktu 180 hari, Tahun Anggaran 2015 Surat Perjanjian Nomor. PL.102/373/K/V/BDR-KLP/2015 tanggal 18 Mei 2015.
4. Bahwa untuk menambah biaya/modal pekerjaan sebagaimana disebut dalam poin 3 (tiga) tersebut di atas Penggugat mengajukan kerjasama permohonan pembiayaan/penyertaan modal kepada Tergugat II untuk melaksanakan proyek pengadaan barang/jasa dari Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perhubungan Udara Kantor Unit Penyelenggara Bandar Udara Kelas III Kuala Pembuang Tahun Anggaran 2015.
5. Bahwa permohonan Penggugat sebagaimana disebut pada poin 4 (empat) di atas, ditanggapi positif oleh Tergugat II dengan syarat-syarat Penggugat harus menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya, kemudian Penggugat dengan Tergugat II melakukan kesepakatan untuk melaksanakan proyek pengadaan barang/jasa dari Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perhubungan Udara Kantor Unit Penyelenggara Bandar Udara Kelas III Kuala Pembuang Tahun Anggaran 2015 dengan membuat Akta Perjanjian Pembiayaan dengan pola bagi hasil di hadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) NURUL YAYUK ANDAYANI, SH, yaitu Perjanjian Pembiayaan/Penyertaan Modal Tergugat II pada perusahaan Penggugat terhadap pekerjaan Pembuatan Saluran Terbuka 1000 M, sejumlah Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), waktu 5 bulan dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nurul Yayuk Andayani, S.H.,

Halaman 5 dari 16 hal Putusan nomor 19/PDT/2018/PT PLK

#### 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

sebagaimana disebut dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 163 tanggal 13 Juli 2015.

6. Bahwa adapun sertifikat hak milik atas nama Penggugat yang diserahkan kepada Tergugat II adalah sertifikat hak milik atas tanah terdiri dari:

- Satu bidang tanah seluas 160 m<sup>2</sup> dan bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di jalan Kecubung, Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah sesuai sertifikat hak milik nomor: 9943 atas nama pemegang hak Ahmat Baber Akbar (Penggugat).
- Satu bidang tanah seluas 208 m<sup>2</sup> dan bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di jalan Temanggung Tilung XVIII, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah sesuai sertifikat hak milik nomor: 7815 atas nama pemegang hak Ahmat Baber Akbar (Penggugat).

7. Bahwa penyertaan modal Tergugat II pada perusahaan Penggugat tidak utuh atau tidak sebesar uang yang ada dalam perjanjian pembiayaan, namun yang masuk ke perusahaan Penggugat adalah setelah uang penyertaan modal dimaksud dipotong untuk biaya notaries, provisi, administrasi *managemen fee*, asuransi dan titipan bagi hasil dari penyertaan modal dan bagi hasil sebagai berikut:

- Penyertaan modal Tergugat pada perusahaan Penggugat terhadap Pekerjaan Pembuatan Saluran Terbuka 1000 M sesuai Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 163 tanggal 13 Juli 2015  
sejumlah-----  
----- Rp450.000.000,-
- Dipotong provisi 1% @ Rp. 450.000.000, Rp. 4.500.000,-
- Biaya administrasi 1% @ Rp. 450.000.000, Rp. 4.500.000,-
- Titipan asuransi Kebakaran Rp. 212.000,-
- Titipan asuransi Jiwa al amin Rp. 739.850,-
- Titipan asuransi jiwa japut Rp. 1.400.000,-
- Titipan asuransi Jiwas raya Rp. 340.000,-
- Titipan bagi hasil 3 bulan Rp. 27.000.000,- Rp. 38.691.850,-

Jumlah Penyertaan Modal Tergugat sejumlah Rp4.11.708.150,-

8. Bahwa selain penyertaan modal dari Tergugat II untuk mendanai pekerjaan sebagaimana disebut pada poin 4 (empat) tersebut di atas, Penggugat memasukkan dana/modal sebesar Rp.750. 000.000,-;

Halaman 6 dari 16 hal Putusan nomor 19/PDT/2018/PT PLK

#### 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

9. Bahwa dana yang terkumpul dari Tergugat II dan Penggugat untuk membiayai pekerjaan sebagaimana disebut pada poin 4 (empat) tersebut di atas yaitu untuk pekerjaan Pembuatan Saluran Terbuka 1000 M dengan Surat Perjanjian Nomor. PL.102/373/K/V/BDR-KLP/2015 tanggal 18 Mei 2015 dengan harga borongan Rp.1.450.000.000,- sebagai berikut:
- |                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| - Modal Tergugat II sebesar | Rp. 411.705.150,-   |
| - Modal Penggugat sebesar   | Rp. 750.000.000,-   |
| jumlah total                | Rp. 1.161.705.150,- |
10. Bahwa Penggugat dapat menyelesaikan pekerjaan proyek tersebut satu bulan sebelum akhir masa kontrak pekerjaan. Kemudian Penggugat menggunakan modal dan keuntungan dari pekerjaan tersebut untuk modal melakukan Pekerjaan Pembuatan dan Perbaikan Jalan 22/21 Blok A/B di Lamunti jangka waktu 4 bulan harga borongan Rp. 1.150.000.000,- sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian Kontrak No. E2-011/PK/GIJ/Lamunti/VIII/2015 dengan meminjam perusahaan CV. Heksa Basewut.
11. Bahwa masa perjanjian pembiayaan selama 5 bulan berakhir pada bulan Desember 2015 sedangkan pekerjaan proyek telah selesai/berakhir pada bulan Oktober 2015 sekaligus menerima pembayaran termin ketiga/terakhir dari Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perhubungan Udara Kantor Unit Penyelenggara Bandar Udara Kelas III Kuala Pembuang Tahun Anggaran 2015. Pembayaran termin ketiga dari Kementerian perhubungan tersebut, Penggugat gunakan lagi mengerjakan melakukan Pekerjaan Pembuatan dan Perbaikan Jalan 22/21 Blok A/B di Lamunti jangka waktu 4 bulan dengan harga borongan Rp.1.150.000.000,- sebagaimana disebut dalam Surat Perjanjian Kontrak No. E2-011/PK/GIJ/Lamunti/VIII/2015 dengan meminjam/memakai perusahaan CV. Heksa Basewut pada bulan Nopember 2015.
12. Bahwa pada tanggal 5 bulan Januari tahun 2016 Penggugat membayar sebagian modal Tergugat sebesar Rp. 75.000.000,-, sedangkan bagi hasil sudah dipotong oleh Tergugat sewaktu pencairan dana sebesar 27.000.000,00 untuk bagi hasil 3 bulan. Tergugat II menyatakan agar dibayar/dikembalikan semua dana pembiayaan dari Tergugat II telah digunakan mengerjakan melakukan Pekerjaan Pembuatan dan Perbaikan Jalan 22/21 Blok A/B di Lamunti jangka waktu 4 bulan harga borongan Rp1.150.000.000,- sebagaimana disebut dalam Surat Perjanjian Kontrak

Halaman 7 dari 16 hal Putusan nomor 19/PDT/2018/PT PLK

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 7



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.E2-011/PK/GIJ/Lamunti/VIII/2015 dengan meminjam/memakai perusahaan CV. Heksa Basewut pada bulan November 2015.

13. Bahwa terhadap pekerjaan Pembuatan dan Perbaikan Jalan 22/21 Blok A/B di Lamunti Pencairan dana dapat dilakukan jika pekerjaan telah mencapai 75%, sedangkan termin pekerjaan baru 65%, keterlambatan pekerjaan ini dipengaruhi oleh kekurangan modal ditambah cuaca musim hujan sehingga pekerjaan tidak dapat dikerjakan sebagaimana mestinya.
14. Bahwa akibat pekerjaan Pembuatan dan Perbaikan Jalan 22/21 Blok A/B di Lamunti tidak berjalan sebagaimana mestinya, sehingga Penggugat macet pengembalian modal Tergugat. Pada bulan Juli tahun 2016 Penggugat memberikan Cek No. J986485 nominal Rp.285.000.000,- kepada Tergugat III, jika PT. Graha mencairkan dana pekerjaan Pembuatan dan Perbaikan Jalan 22/21 Blok A/B di Lamunti.
15. Bahwa bulan Juli tahun 2016 Penggugat mengajukan tambahan dana untuk melakukan pekerjaan Pembuatan dan Perbaikan Jalan 22/21 Blok A/B di Lamunti, namun Tergugat II menolaknya. Sejak saat penolakan bantuan tambahan dana pembiayaan hampir setiap minggu Tergugat II melakukan penagihan dan mengancam akan melakukan lelang barang jaminan, yang selalu Penggugat dikatakan mempunyai hutang kepada Tergugat II, pada hal Penggugat dan Tergugat melakukan kerja sama melakukan pekerjaan Pembuatan Saluran Terbuka 1000 M dengan Surat Perjanjian Nomor. PL.102/373/K/V/BDR-KLP/2015 tanggal 18 Mei 2015 yang diserahkan kepada Tergugat II sebagai Jaminan sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 163 tanggal 13 Juli 2015.
16. Bahwa sepengetahuan Penggugat bahwa perusahaan Tergugat II adalah perusahaan pembiayaan yang membantu ekonomi menengah ke bawah dengan memasukan modal kepada perusahaan pasangan usaha termasuk kepada perusahaan Penggugat, dengan pola bagi hasil dibayar per bulan selama lima bulan, bukan perusahaan pinjam uang seperti Bank.
17. Bahwa Tergugat II menurut hukum tidak dibenarkan untuk menarik modalnya (divestasi) dari perusahaan Penggugat dengan cara melelang jaminan yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat II. Akan tetapi jika pasangan usahanya tidak mengembalikan modal Tergugat II, maka Tergugat II dapat mengajukan gugatan kepada Penggugat di Pengadilan.
18. Bahwa Penggugat tidak tahu-menahu kalau ada surat pengakuan hutang, Akta Pemberian hak tanggungan dan sertifikat hak tanggungan, karena

Halaman 8 dari 16 hal Putusan nomor 19/PDT/2018/PT PLK

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang Penggugat tanda tangani di kantor Notaris/PPAT hanya perjanjian pembiayaan Nomor: 163 tanggal 13 Juli 2015.

19. Bahwa terlepas benar tidak adanya pengakuan hutang, Akta Pemberian hak tanggungan dan sertifikat hak tanggungan, dimana Tergugat II melakukan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.
20. Bahwa Tergugat II mengirimkan surat kepada Penggugat pada tanggal 22 November 2016 perihal Surat Pemberitahuan Lelang dan Permohonan Pengosongan Agunan/Rumah yang dilakukan pada hari Kamis, tanggal 8 Desember 2016 dengan melampirkan rincian Hutang PPU sebagai berikut:  
Perincian hutang Per 10 Oktober 2016:

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| - Sisa Pinjaman Pokok  | Rp. 393.000.000,-       |
| - Tunggalan bagi hasil | Rp. 75.000.000,-        |
| - Tunggalan Denda      | <u>Rp. 38.000.000,-</u> |
| Jumlah Total           | Rp. 507.000.000,-       |
21. Bahwa terakhir Tergugat II menyampaikan surat kepada Penggugat pada tanggal 21 Juli 2017 perihal Surat Pemberitahuan Lelang dan Permohonan Pengosongan Agunan/Rumah dengan total hutang sejumlah Rp586.955.000,-;
22. Bahwa lelang eksekusi terhadap agunan yang dilakukan pada hari Senin, tanggal 21 Agustus 2017 pukul 14..20 WIB di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palangka Raya sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor: 262/56/2017 tanggal 21 Agustus 2017 adalah tidak sah karena tidak melalui pengadilan, dengan argumen sebagai berikut:
  - Bahwa Menurut ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tersebut dinyatakan apabila debitur wanprestasi (cidera janji), maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
  - Pelaksanaan lelang melalui Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang tanpa melalui pertolongan hakim ataupun tanpa fiat eksekusi dari pengadilan. Secara teoritis pasal tersebut terkendala dengan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan.
  - Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 UUHT, peraturan

Halaman 9 dari 16 hal Putusan nomor 19/PDT/2018/PT PLK

#### 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)



mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan.

- Sehingga untuk “sementara” sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur eksekusi Hak Tanggungan, eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg.
- Merujuk Sikap Tegas pengadilan dalam hal ini Mahkamah Agung (MA), Pengadilan tidak membenarkan penjualan objek hipotik oleh kreditur melalui lelang tanpa ada fiat dari pengadilan negeri setempat. Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 Dalam putusan ini MA menyatakan berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri.
- Jadi, melaksanakan eksekusi hak tanggungan bisa batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat:
  - a. Pertama, penjualan objek hak tanggungan bisa dilakukan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan.
  - b. Kedua, penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak pemberitahuan oleh pemberi atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak berkepentingan. Pemberitahuan juga harus ditambahkan pengumuman minimal di dua media massa.
  - c. Ketiga, tidak ada pihak yang keberatan. Persoalannya, debitur tak selamanya menerima begitu saja eksekusi. Debitur melakukan perlawanan. Jika perlawanan ini diterima, pengadilan akan memprosesnya sebagai perkara biasa.
- Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, jika debitur cedera janji atau wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Pelunasan piutang diambil dari hasil lelang. Inilah yang lazim disebut parate eksekusi. Rumusan ini berasal dari Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata.
- Merujuk rumusan Pasal 6 UUHT, proses eksekusi dilakukan tanpa campur tangan atau melalui pengadilan. Dengan kata lain, tak perlu meminta fiat Inilah yang dalam praktek bisa membingungkan. Memang, sebagian besar ketua pengadilan menganut prinsip eksekusi harus melalui fiat ketua pengadilan, yang berarti mengesampingkan rumusan

Halaman 10 dari 16 hal Putusan nomor 19/PDT/2018/PT PLK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 6 UUHT Tetapi, tetap saja sering timbul hambatan dan persoalan hukum di lapangan.

- Salah satu penyebab adalah putusan MA No. 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 yang menyatakan parate eksekusi yang dilakukan dengan meminta persetujuan ketua pengadilan negeri meskipun didasarkan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan menjadi batal.
- Apabila rasio pertimbangan MA dalam putusan tadi diikuti, maka fungsi dari janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (yang menyangkut hak tanggungan menurut Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan) menjadi kehilangan makna. Sebab, ciri pokok dari parate eksekusi berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri adalah eksekusi dilakukan tanpa fiat ketua pengadilan. Kalau tetap harus ada fiat, parate eksekusi sama saja dengan eksekusi pada grosse akte hipotik dan surat utang yang mempunyai titel eksekutorial. Telah terjadi pergeseran pengertian parate eksekusi menurut doktrin.
- Namun pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan yang masih memerlukan fiat ketua pengadilan bukanlah merujuk pada putusan MA tadi, melainkan tersirat dari Pasal 26 UU Hak Tanggungan dan penjelasannya.

## **Pasal 26**

*Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.*

**Penjelasan Pasal 26** Yang dimaksud dengan peraturan-peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227). Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan

Halaman 11 dari 16 hal Putusan nomor 19/PDT/2018/PT PLK

### 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)



*perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas. Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.*

23. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dengan demikian sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata yang berlaku. Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Jo Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan ini memerlukan campur tangan pengadilan. Hal ini disebabkan karena masih adanya pandangan bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e tetap memerlukan ijin/fiat eksekusi pengadilan.
24. Bahwa lelang agunan yang dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palangka Raya adalah tidak sah batal demi hukum karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu kepada Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya Cq. Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan mengadili Perkara ini menyatakan dalam hukum bahwa lelang terhadap agunan yang dilakukan pada hari Senin, tanggal 21 Agustus 2017 pukul 14..20 WIB di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palangka Raya sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor: 262/56/2017 tanggal 21 Agustus 2017 adalah tidak sah.
25. Bahwa dengan batalnya lelang terhadap agunan yang dilakukan pada hari Senin, tanggal 21 Agustus 2017 pukul 14..20 WIB di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palangka Raya sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor: 262/56/2017 tanggal 21 Agustus 2017, maka Jual-Beli antara Tergugat II dengan Tergugat III adalah batal demi hukum. Oleh karena itu kepada Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya Cq. Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini menyatakan dalam hukum bahwa jual beli terhadap agunan yang dilakukan pada hari

Halaman 12 dari 16 hal Putusan nomor 19/PDT/2018/PT PLK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Senin, tanggal 21 Agustus 2017 pukul 14.20 WIB di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palangka Raya sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor: 262/56/2017 tanggal 21 Agustus 2017 adalah tidak sah dan batal demi hukum.

26. Bahwa dengan batalnya lelang terhadap agunan yang dilakukan pada hari Senin, tanggal 21 Agustus 2017 pukul 14.20 WIB di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palangka Raya sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor: 262/56/2017 tanggal 21 Agustus 2017, Oleh karena itu kepada Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya Cq. Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini menyatakan dalam hukum maka proses balik nama sertifikat hak milik nomor: 9943 atas nama pemegang hak Ahmat Baber Akbar (Penggugat) dan sertifikat hak milik nomor: 7815 atas nama pemegang hak Ahmat Baber Akbar (Penggugat) kepada Tergugat III di kantor Turut Tergugat adalah batal demi hukum;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon kiranya kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya, berkenan memanggil kedua belah pihak untuk didengar dan diperiksa di muka persidangan serta memutus sebagai hukum:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dalam hukum bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek agunan dua bidang tanah yaitu Satu bidang tanah pertama seluas 160 m2 dan bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di jalan Kecubung, Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah sesuai sertifikat hak milik nomor: 9943 atas nama pemegang hak Ahmat Baber Akbar (Penggugat), dan bidang tanah kedua seluas 208 m2 dan bangunan rumah yang ada diatasnya yang terletak di jalan Temanggung Tilung XVIII, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah sesuai sertifikat hak milik nomor: 7815 atas nama pemegang hak Ahmat Baber Akbar yang dilakukan pada hari Senin, tanggal 21 Agustus 2017 pukul 14.20 WIB di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palangka Raya sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor: 262/56/2017 tanggal 21 Agustus 2017 adalah tidak sah.
3. Menyatakan dalam hukum bahwa jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III terhadap objek agunan yang dilakukan pada hari Senin, tanggal 21 Agustus 2017 pukul 14.20 WIB di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara

Halaman 13 dari 16 hal Putusan nomor 19/PDT/2018/PT PLK

#### 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

dan Lelang Palangka Raya sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor: 262/56/2017 tanggal 21 Agustus 2017 adalah tidak sah dan batal demi hukum.

4. Menyatakan dalam hukum maka proses balik nama sertifikat hak milik nomor: 9943 atas nama pemegang hak Ahmat Baber Akbar (Penggugat) dan sertifikat hak milik nomor: 7815 atas nama pemegang hak Ahmat Baber Akbar (Penggugat) kepada Tergugat III di kantor Turut Tergugat adalah batal demi hukum.
5. Memerintahkan turut Tergugat mentaati putusan perkara ini.
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding, dan kasasi.
7. Menghukum para Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sejumlah Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan.
8. Menghukum Para Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; Atau:  
Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya atau Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa, setelah memeriksa serta mencermati berkas perkara beserta salinan putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya nomor 174/Pdt.G/2017/PN Plk , tanggal 12 September 2018, Majelis hakim tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan majelis hakim tingkat pertama telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, maka karenanya Pengadilan Tingkat banding menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam putusan Pengadilan Tingkat Banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya nomor 174/Pdt.G/2017/PN Plk tanggal 12 September 2018 dapat dipertahankan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Halaman 14 dari 16 hal Putusan nomor 19/PDT/2018/PT PLK

### 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 oleh karena Pembanding semula Penggugat berada pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya nomor 174/Pdt.G/2017/PN Plk tanggal 12 September 2018, yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palangka Raya, pada hari Rabu, tanggal 12 Desember 2018, oleh kami, Bambang Kustopo, SH., MH., sebagai Hakim Ketua, Harini, S.H., M.H. dan Indria Miryani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 19 Desember 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh

para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Evi Ernawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri para pihak;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

HARINI, SH.,MH

BAMBANG KUSTOPO, SH.,MH

Halaman 15 dari 16 hal Putusan nomor 19/PDT/2018/PT PLK



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

INDRIA MIRYANI, SH

Panitera Pengganti,

Evi Ernawati, S.H., M.H

Perincian biaya perkara :

|                |                       |     |            |
|----------------|-----------------------|-----|------------|
| 1.             | Redaksi Putusan.....  | Rp. | 5.000,00   |
| 2.             | Meterai Putusan ..... | Rp. | 6.000,00   |
| 3.             | Biaya Proses.....     | Rp  | 139.000,00 |
| <hr/>          |                       |     |            |
| Jumlah : ..... |                       | Rp. | 150.000,00 |

(Seratus lima puluh ribu rupiah).