



PUTUSAN

Nomor 241/PDT/2021/PT SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding yang bersidang dengan Hakim Majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

SAMPARA H. BEDDU, berkedudukan di Jalan Mulawarman, Perum Batakan Mas nomor 05, RT 26, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sri Wahyuni, A.Md., S.H., Siti Na'imah, S.H., dan Arief Wardhana, S.H., para Advokat pada Kantor Advokat SS 7 Rekan, beralamat di Jalan Jalan MT Haryono, Komplek BDI Blok G nomor 22' Kelurahan Sungai Nangka, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat;**

Lawan:

- 1. KAMARUDIN**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman nomor 19, RT 03, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I;**
- 2. PT MAYBANK TBK CABANG BALIKPAPAN**, beralamat di Jalan Ahmad Yani nomor 8111, Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II;**
- 3. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG**, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun nomor 10 Senen, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III semula Tergugat III;**
- 4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN DAN AGRARIA**, beralamat di Jalan H. Alwi nomor 99 Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;**

Halaman 1 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 241/PDT/2021/PT SMR tanggal 29 Desember 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut di Tingkat Banding;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 241/PDT/2021/PT SMR tanggal 30 Desember 2021 tentang Hari Sidang;

Telah membaca berkas perkara dan Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.G/2020/PN Bpp tanggal 24 Agustus 2021, dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan **Surat Gugatan** tanggal 15 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 16 Juni 2020 dalam Register Nomor 111/Pdt.G/2020/PN Bpp, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada mulanya, Tergugat I mengajak Penggugat berinvestasi dalam bentuk bantuan modal untuk pekerjaan usaha redimix di bawah naungan PT Fortuna Redimix, Tergugat I menyampaikan bahwa Tergugat I mendapatkan pekerjaan proyek pekerjaan pengecoran jalan tol Balikpapan – Samarinda, akan tetapi Tergugat I kekurangan modal untuk menjalankan usaha dimaksud. Bahwa ajakan tersebut disambut oleh Penggugat dengan skema kerja sama yaitu, Pengugat berinvestasi sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) dan sebagai imbalannya, Penggugat akan mendapatkan bagian keuntungan sebesar Rp100.000.000,00 (setarus juta rupiah) setiap bulan dan setelah pekerjaan selesai maka Tergugat I akan mengembalikan utuh kepada Penggugat modal yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat I yang Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) tersebut;
2. Bahwa dengan kesepakatan kerja sama tersebut di atas maka pada tanggal 15 Pebruari 2018, Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat I uang sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) untuk keperluan sebagaimana diuraikan di atas;
3. Bahwa setelah berjalan 5 (lima) bulan lamanya, Tergugat I tidak lancar menyerahkan kepada Penggugat bagian keuntungan sebesar Rp100.000.000,00 (setarus juta rupiah) yang telah diperjanjikan dimaksud. Bahwa dengan keadaan tersebut maka Penggugat mengajukan untuk

Halaman 2 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



manarik diri dari kerja sama tersebut sehingga Penggugat meminta Tergugat I untuk mengembalikan modal yang telah disetorkan kepada Tergugat I yang sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) dimaksud, akan tetapi Tergugat I tidak sanggup melaksanakannya. Dengan kondisi tersebut maka Penggugat dan Tergugat I sepakat bahwa modal yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I menjadi utang Tergugat I kepada Penggugat, maka pada tanggal 22 Juni 2018 Penggugat dan Tergugat I mengadakan perjanjian utang piutang sebagai berikut:

- a) Bahwa Penggugat memberikan pinjaman kepada Tergugat I sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah);
 - b) Bahwa atas pinjaman tersebut, Tergugat I memberikan jaminan kepada Penggugat yaitu: SHGB Nomor 713/Pejaten Barat a.n. Kamarudin, tanah seluas 372 m² berikut bangunan di atasnya terletak Town House Mutiara Pejaten, Jalan Warga Raya nomor 88/A (nomor 88 Unit A) RT/RW 003/03, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
Pada saat Perjanjian Utang Piutang ditandatangani, obyek jaminan tersebut sedang dalam penjaminan ke Tergugat II sebagai jaminan atas pinjaman kredit. Selanjutnya sebagaimana Perjanjian Utang Piutang tertanggal 22 Mei 2018, Tergugat I menyampaikan bahwa pinjaman kredit kepada Tergugat II akan selesai dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal perjanjian utang piutang ditandatangani, dan jaminan tersebut akan diambil oleh Tergugat I, yang kemudian akan diserahkan kepada Penggugat sebagai jaminan atas Perjanjian Utang Piutang;
 - c) Bahwa Tergugat I berjanji kepada Penggugat, bahwa utang sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) tersebut akan dikembalikan kepada Penggugat paling lambat pada 22 Januari 2019;
 - d) Bahwa apabila Tergugat I tidak dapat mengembalikan utang sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) paling lambat pada 22 Januari 2019, maka Tergugat I dikenakan denda sebesar 3% (sepuluh persen) setiap bulannya dari utang pokok;
 - e) Bahwa apabila Penggugat menganggap Tergugat I tidak sanggup lagi membayar, maka Penggugat dapat seketika menyita tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan tersebut;
4. Bahwa sampai batas waktu pengembalian pinjaman yaitu tanggal 22 Januari 2019 akan tetapi Tergugat I tidak mampu membayar;



5. Bahwa sampai dengan surat ini Penggugat buat, Penggugat telah beberapa kali menagih kepada Tergugat I untuk membayar utang sebagaimana perjanjian utang piutang tersebut, dan Tergugat I tidak juga membayar utang sebagaimana perjanjian utang piutang tersebut, baik utang pokok, maupun denda yang telah berjalan sampai dengan saat surat ini Penggugat buat;
6. Bahwa sampai dengan diajukannya gugatan ini, denda sebagaimana perjanjian utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut, telah berjalan selama 18 (delapan belas) bulan (terhitung sejak bulan Januari 2019 s/d Juni 2020) sehingga denda yang harus ditanggung Tergugat I adalah $Rp2.500.000.000,00 \times 3\% = Rp75.000.000,00 \times 18 \text{ bulan} = Rp1.350.000.000,00$ (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah);
7. Bahwa utang Tergugat I yang harus dibayar kepada Penggugat yaitu:
 - Utang Pokok : Rp2.500.000.000,00
 - Denda : Rp1.350.000.000,00
 - Jumlah : Rp3.850.000.000,00 (tiga milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah);
8. Bahwa oleh karena penjelasan tersebut, maka Penggugat telah menganggap Tergugat I tidak akan sanggup membayar utang pokok beserta dendanya oleh karena hal tersebut, maka Penggugat berinisiatif akan mengambil dan menyita kedua tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan tersebut, yang intinya adalah menghindari kerugian yang lebih besar terhadap Penggugat;
9. Bahwa untuk melakukan penyitaan jaminan tersebut, maka Penggugat kemudian menghubungi Tergugat I dan memaksa Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat-sertipikat kedua tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan tersebut;
10. Bahwa setelah pembicaraan panjang dan perdebatan yang alot, maka akhirnya terbongkar bahwa sertifikat-sertipikat tersebut masih dijaminan oleh Tergugat I kepada Tergugat II;
11. Bahwa atas penjaminan ke Tergugat II yang masih berlanjut tersebut, Penggugat jelas-jelas kaget dan terpukul. Karena selama ini Penggugat sangat mempercayai Tergugat I, yang Tergugat I selalu menyampaikan kepada Penggugat bahwa sertifikat-sertipikat tersebut telah dalam penguasaan Tergugat I, sebagaimana pernyataan Tergugat I dalam Perjanjian Utang Piutang tertanggal 22 Mei 2018 dan Penggugatpun tidak pernah meminta sertifikat-sertipikat tersebut dikarenakan Penggugat yakin dan percaya terhadap janji-janji Tergugat II;

Halaman 4 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



12. Bahwa kemudian Tergugat I juga menyampaikan kepada Penggugat bahwa sertipikat yang telah dijaminan kepada Penggugat tersebut, telah dalam dilelang oleh Tergugat II melalui Tergugat III;
13. Bahwa atas penjelasan-penjelasan tersebut, maka telah secara sah dan meyakinkan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap perjanjian;
14. Bahwa sebagaimana Perjanjian Utang Piutang antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 22 Mei 2018 tersebut, maka telah jelas dan sah secara hukum, bahwa Penggugat adalah pihak yang berhak atas jaminan-jaminan tersebut;
15. Bahwa, untuk menghindari upaya Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk mengelak dari tanggung jawabnya, maka sebagai jaminan pelaksanaan Putusan maka mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek milik Tergugat I yang dijaminan kepada Penggugat yaitu: SHGB Nomor 713/Pejaten Barat a.n. Kamarudin, tanah seluas 372 m² berikut bangunan di atasnya terletak Town House Mutiara Pejaten, Jalan Warga Raya nomor 88/A (nomor 88 Unit A) RT/RW 003/03, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
16. Bahwa agar Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menta'ati dan tidak melalaikan Putusan dalam perkara ini maka adalah patut menurut hukum apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membayar kepada Penggugat Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya sampai dilaksanakannya Putusan dalam perkara ini;
17. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat yang Penggugat ajukan ini didasari dengan alat bukti yang sah menurut hukum maka adalah patut menurut hukum apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mengajukan Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya;

Berdasarkan dalil di atas, maka Penggugat memohon sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Utang Piutang tertanggal 22 Mei 2018 antara Penggugat dengan Tergugat I;
3. Menyatakan tanah dan bangunan milik Tergugat I yaitu:

Halaman 5 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHGB Nomor 713/Pejaten Barat a.n. Kamarudin, tanah seluas 372 m² berikut bangunan di atasnya terletak Town House Mutiara Pejaten, Jalan Warga Raya nomor 88/A (nomor 88 Unit A) RT/RW 003/03, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah secara sah dan meyakinkan adalah jaminan milik Penggugat sebagaimana Perjanjian Utang Piutang tertanggal 22 Mei 2018;

4. Membatalkan perjanjian-perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II yang menjaminkan objek: SHGB Nomor 713/Pejaten Barat a.n. Kamarudin, tanah seluas 372 m² berikut bangunan di atasnya terletak Town House Mutiara Pejaten, Jalan Warga Raya nomor 88/A (nomor 88 Unit A) RT/RW 003/03, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap objek jaminan Perjanjian Utang Piutang tertanggal 22 Mei 2018;
6. Menghukum Tergugat I untuk melunasi utang Tergugat I kepada Penggugat sebesar:
 - Utang Pokok : Rp2.500.000.000,00
 - Denda : Rp1.350.000.000,00
 - Jumlah : Rp3.850.000.000,00 (tiga milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek milik Tergugat I yang dijaminkan kepada Penggugat yaitu: SHGB Nomor 713/Pejaten Barat a.n. Kamarudin, tanah seluas 372 m² berikut bangunan di atasnya terletak Town House Mutiara Pejaten, Jalan Warga Raya nomor 88/A (nomor 88 Unit A) RT/RW 003/03, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melaksanakan isi putusan ini;
9. Menyatakan menurut hukum Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melakukan Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 6 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau: Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya berdasarkan peraturan dan hukum yang adil;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan gugatan Penggugat sekarang Pembanding, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sekarang Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III, datang menghadap di muka persidangan, sedangkan Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I tidak pernah datang menghadap di muka persidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah, meskipun kepadanya telah dipanggil secara sah dan patuh;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat sekarang Pembanding tersebut, **Terbanding I semula Tergugat I memberikan Jawaban** sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I menyatakan dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas Tergugat I akui kebenarannya;
2. Bahwa benar Tergugat I telah berhutang kepada Penggugat sebagaimana Surat Perjanjian Pengakuan Hutang tanggal 22 Juni 2018, dan Tergugat I menjaminkan tanah dan bangunan kepada Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 713;
3. Bahwa benar pada saat Surat Perjanjian Pengakuan Hutang ditandatangani, obyek jaminan telah menjadi jaminan pada Tergugat II atas pinjaman kredit Penggugat;
4. Bahwa Tergugat I menjaminkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 713 kepada Penggugat yang masih menjadi jaminan pada Tergugat II atas pinjaman kredit, dikarenakan pada saat itu Tergugat I mampu dan yakin untuk membayar hutang atas pinjaman kredit kepada Tergugat II;
5. Bahwa seiring berjalannya waktu situasi yang sangat tidak diinginkan oleh Tergugat I pun terjadi, yang mana usaha yang dijalankann oleh Tergugat I mengalami penurunan yang drastis. Bahwa penurunan yang sangat drastis terhadap usaha Tergugat I tersebut, mengakibatkan kondisi keuangan Tergugat I ikut menurun;
6. Bahwa pada saat jatuh tempo waktu pembayaran hutang, kondisi usaha dan keuangan Tergugat I sedang dalam kondisi yang sangat terpuruk;
7. Bahwa benar pada saat jatuh tempo, Tergugat I belum dapat membayar hutang kepada Penggugat, yang dikarenakan masih tidak stabilnya kondisi keuangan Tergugat;
8. Bahwa dikarenakan Tergugat I belum juga dapat membayar hutang kepada Penggugat, maka Penggugat meminta Tergugat I untuk menyerahkan

Halaman 7 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 713 yaitu sertipikat atas tanah yang Tergugat I jaminkan tersebut, kepada Penggugat;

9. Bahwa seperti yang Penggugat ketahui sejak awal hutang piutang ini dilakukan, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 713 telah dalam penguasaan Tergugat II, dan seharusnya Penggugat memahami dan mengetahui resiko yang akan dihadapi apabila Tergugat I tidak dapat menyelesaikan pembayaran atas pinjaman kredit pada Tergugat II;
10. Bahwa dikarenakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 713 tetap menjadi Hak Tanggungan Tergugat II maka Tergugat II-lah yang lebih berhak atas sertipikat tersebut di atas, atau sebagaimana aturan perundang-undangan yang berlaku;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah dijelaskan di atas, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim perkara 111/Pdt.G/2020/PN Bpp memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa menanggapi atas gugatan Penggugat sekarang Pembanding tersebut, **Tergugat II sekarang Terbanding II telah memberikan Jawaban** sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi:

Yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara, sebelum Tergugat II menyampaikan tanggapan/jawaban tentang pokok-pokok perkara, Tergugat II terlebih dahulu akan menyampaikan kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara mengenai kesalahan-kesalahan formalitas dalam gugatan Penggugat, yaitu:

A. Gugatan yang diajukan Penggugat *error in persona* karena Penggugat salah menarik PT Bank Maybank Indonesia Tbk. dalam perkara *a quo*:

1. Bahwa Gugatan Penggugat kepada Tergugat II harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena mengandung cacat formil *error in persona* berdasarkan alasan dan fakta-fakta hukum yang diuraikan di bawah ini;
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, yang menjadi syarat dalam pengajuan suatu gugatan adalah adanya kepentingan yang dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan pihak yang digugat (*in casu* Tergugat II), di mana mengenai adanya hubungan hukum itu harus langsung



dialami secara konkrit oleh Penggugat dan wajib dibuktikan Penggugat dalam Surat Gugatannya;

3. Bahwa hubungan hukum merupakan dasar untuk mengajukan gugatan atau dasar tuntutan (*grondslog van de lis*) sehingga pihak-pihak yang didalilkan sebagai pihak dalam suatu perkara haruslah pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum, sebagai syarat yang berlaku dalam pengajuan gugatan;
4. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang kaedah hukumnya menyebutkan: "*Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak*";
5. Bahwa memperhatikan gugatan Penggugat, diketahui bahwa pada intinya Penggugat menyatakan Penggugat dan Tergugat I terlibat dalam perjanjian utang piutang dengan jaminan 1 (satu) bidang tanah seluas 372 m² dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 713/Pejaten Barat, yang tercatat atas nama Kamarudin (*in casu* Tergugat I) dan Penggugat mengajukan tuntutan agar:
 - Menyatakan sah Surat Perjanjian tanggal 22 Mei 2018 antara Penggugat dan Tergugat I (*vide* Petitum Gugatan angka 2);
 - Menyatakan tanah dan bangunan milik Tergugat I, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 713/Pejaten Barat adalah secara sah dan meyakinkan adalah jaminan milik Penggugat sebagaimana Perjanjian Utang Piutang tertanggal 22 Mei 2018 (*vide* Petitum Gugatan angka 3);
 - Membatalkan perjanjian-perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II yang menjaminkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 713/Pejaten Barat (*vide* Petitum Gugatan angka 4);
 - Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap objek jaminan Perjanjian Utang Piutang tertanggal 22 Mei 2018 (*vide* Petitum Gugatan angka 5);
 - Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek milik Tergugat I yang dijaminkan kepada Penggugat, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 713/Pejaten Barat (*vide* Petitum Gugatan angka 7);



6. Bahwa berdasarkan Posita Gugatan Penggugat angka 3, telah terbukti dan tidak terbantahkan faktanya, bahwa Surat Perjanjian tanggal 22 Mei 2018 adalah dibuat atas kesepakatan oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I, sedangkan Tergugat II tidak menjadi pihak dalam Surat Perjanjian tanggal 22 Mei 2018 tersebut;
7. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, terbukti Surat Perjanjian tanggal 22 Mei 2018 hanya mengikat antara Penggugat dan Tergugat I (vide Pasal 1340 Ayat (1) KUH Perdata jo. Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata) sehingga perbuatan Penggugat yang menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* jelas merupakan perbuatan yang tidak berdasarkan hukum dan *error in persona*, sebab bertentangan dengan prinsip perjanjian yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdato;
 - Selengkapny Pasal 1340 Ayat (1) KUHPerdato berbunyi sebagai berikut: "*Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.*";
 - Selengkapny Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdato berbunyi sebagai berikut: "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*";
8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut di atas, sudah seharusnya dan sepatutny gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

II. Dalam Pokok Perkara:

- B. Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, adapun hubungan hukum Tergugat II hanya dengan Tergugat I sebagai Debitur
9. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat kepada Tergugat II, karena pada faktanya tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II;
10. Bahwa untuk memudahkan Yang Terhormat Majelis Hakim dalam memahami permasalahan pokok perkara dan agar tidak keliru dalam mempertimbangkan dan memutus perkara *a quo*, maka Tergugat II akan menjelaskan hubungan dan kedudukan hukum masing-masing pihak dalam perkara *a quo*;
11. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan bahwa pemberian obyek jaminan (SHGB Nomor 713/Pejaten Barat) timbul akibat adanya

Halaman 10 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II, yaitu sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat I adalah Debitur Tergugat II yang telah memperoleh Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga milyar dua ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 29 Mei 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Noor Kholis Adam, S.H, M.H., Notaris di Jakarta jo' Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 065/Prb PK/MAYBANK/BP/2016 tertanggal 27 Oktober 2016. ("Perjanjian Kredit");
 - b. Bahwa guna menjamin pelunasan utang Tergugat I tersebut, Tergugat I telah memberikan jaminan, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 713/Pejaten Barat yang tercatat atas nama Tergugat I dan terletak di Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta ("SHGB 713");
 - c. Bahwa atas Jaminan tersebut telah dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp4.480.000.000,00 (empat milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5278/2013 tertanggal 12 Agustus 2013 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 290/2013 ("Hak Tanggungan Nomor 5278");
- 12.** Bahwa dalam hukum acara, syarat mutlak untuk menggugat seseorang di depan pengadilan adalah adanya persengketaan yang lahir dari hubungan hukum, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor 4 K/Sip.1958 tanggal 13 Desember 1958, yang kaedah hukumnya menyebutkan: "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak";
- 13.** Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut di atas, terbukti hubungan hukum Tergugat II adalah dengan Tergugat I sebagai Debitur dan tidak ada hubungan hukum apapun dengan Penggugat;
- 14.** Bahwa karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II, maka Gugatan Penggugat kepada Tergugat II



tidak berdasarkan pada hukum sehingga sudah sepatutnya dan seharusnya ditolak untuk seluruhnya;

C. Tergugat II menolak secara tegas dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum:

15. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Posita Penggugat angka 12 dan 13 serta Petitum Penggugat angka 5 yang pada intinya menyatakan tindakan Tergugat II melakukan lelang eksekusi terhadap SHGB 713 yang menjadi jaminan utang Tergugat I kepada Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;

16. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat tersebut adalah merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi. Oleh karenanya, Penggugat wajib membuktikan dalilnya tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR yang menyatakan: "*Barang siapa mengaku mempunyai suatu hak atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau kejadian itu.*";

17. Bahwa mengenai perbuatan melawan hukum telah diatur dengan jelas dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dan oleh karenanya Penggugat harus membuktikan bahwa ada perbuatan Tergugat II terkait dengan SHGB 713 yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan memenuhi unsur-unsur yang disyaratkan dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;

Pasal 1365 KUHPerdara: "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian.*";

18. Bahwa sudah Tergugat II jelaskan dan uraikan pada Butir B Jawaban di atas, bahwa Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat, baik yang lahir dari perjanjian maupun karena undang-undang. Bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, maka tidak mungkin ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II kepada Penggugat;

19. Bahwa perjanjian utang-piutang antara Penggugat dengan Tergugat I yang dijadikan dasar tuntutan oleh Penggugat dalam perkara aquo, sama sekali tidak ada hubungannya dengan Tergugat II



karena Tergugat II tidak pernah menjadi pihak ataupun terlibat dalam perbuatan hukum tersebut;

20. Bahwa dengan tidak terbuktinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II terhadap Penggugat, maka tidak terdapat kerugian apapun yang ditimbulkan oleh perbuatan Tergugat II. Apabila, *quod non*, terdapat kerugian yang diderita Penggugat karena tidak memperoleh pembayaran utang dari Tergugat I dan tidak bisa meminta SHGB 713 dari Tergugat I sebagai jaminan utang karena sedang dijaminan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, maka hal tersebut sepenuhnya merupakan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I, bukan dengan Tergugat II;
 21. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, maka Tergugat II terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan oleh Penggugat dalam Gugatannya, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- D. Tergugat II adalah sebagai Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dari objek jaminan hak tanggungan berhak untuk melakukan lelang eksekusi:
22. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak Posita Gugatan angka 12 dan 13 yang menyatakan:
Posita angka 12:
"Bahwa kemudian Tergugat I juga menyampaikan kepada Penggugat bahwa sertifikat yang telah dijaminan kepada Penggugat tersebut, telah dalam dilelang oleh Tergugat II melalui Tergugat III.";
Posita angka 13:
"Bahwa atas penjelasan-penjelasan tersebut, maka telah secara sah dan meyakinkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap perjanjian.";
 23. Perlu Tergugat II sampaikan bahwa penjaminan SHGB 713 dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku yang didasarkan pada Hak Tanggungan Nomor 5278;
 24. Bahwa sesuai uraian Jawaban huruf B di atas, SHGB 713 telah dibebankan Hak Tanggungan sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan telah diterbitkan Sertipikat Hak

Halaman 13 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



Tanggungans Peringkat Pertama yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Bahwa pembebanan Hak Tanggungan dengan APHT dan terbitnya SHT telah dilakukan menurut dan sesuai dengan prosedur yang untuk menjamin pelunasan utang Tergugat I (*vide*: Pasal 10 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 13 dan 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

25. Bahwa mengacu pada Pasal 6 jo. Pasal 14 Ayat (2) dan (3) jo. Pasal 20 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Jaminan Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

- Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan: "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*";
- Pasal 14 Ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan: "*Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";*
"*Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*";
- Selanjutnya Penjelasan Pasal 14 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan:
"*Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. Lihat Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan angka 26;*
- Pasal 20 Ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan:
"*Apabila debitor cidera janji maka berdasarkan:*

Halaman 14 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



- a. Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau;
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya;
- 26.** Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 14 Ayat (2) dan (3) jo' Pasal 20 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut di atas maka apabila Debitur cidera janji maka Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Pertama memiliki hak dan kewenangan untuk menjual objek Hak Tanggungan;
- 27.** Bahwa Tergugat II secara hukum adalah Kreditor yang berkedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama memiliki prioritas untuk mendapatkan hak pelunasan jaminan Hak Tanggungan atas utang Tergugat I dari pada Penggugat, terlebih faktanya Penggugat tidak memegang Hak Tanggungan dari objek jaminan Hak Tanggungan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi sebagai berikut:
- Pasal 5:
- 1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang;
 - 2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan;
 - 3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan;
- 28.** Bahwa faktanya, Tergugat I telah lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk membayarkan utangnya kepada Tergugat II sesuai dengan waktu yang ditentukan berdasarkan Akta Perjanjian

Halaman 15 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



Kredit Nomor 56 tertanggal 29 Mei 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Noor Kholis Adam, S.H., M.H., Notaris di Jakarta. Di mana atas kalalaian tersebut Tergugat II telah memberikan peringatan kepada Tergugat I sebagaimana terbukti dari:

- a. Surat Tergugat II tertanggal 18 Januari 2016, perihal: Surat Peringatan I;
 - b. Surat Tergugat II tertanggal 4 April 2016, perihal: Surat Peringatan II; dan:
 - c. Surat Tergugat II tertanggal 22 Juli 2016, perihal: Surat Peringatan II;
- 29.** Bahwa selanjutnya, Tergugat I mengajukan restrukturisasi utang yang kepada Tergugat II, yang telah disetujui dan disepakati oleh Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 065/Prb PK/MAYBANK/BP/2016 tertanggal 27 Oktober 2016 yang telah ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- 30.** Bahwa Tergugat II telah memberikan kesempatan kepada Tergugat I untuk kembali memenuhi kewajibannya dengan menyetujui restrukturisasi utang yang diajukan Tergugat I, namun Tergugat I kembali lalai dalam memenuhi kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat II. Atas kelalaian tersebut, Tergugat II telah memberikan peringatan kepada Tergugat I sebagaimana terbukti dari:
- a. Surat Tergugat II tertanggal 15 Maret 2017, perihal: Surat Peringatan I;
 - b. Surat Tergugat II tertanggal 22 Maret 2017, perihal: Surat Peringatan II; dan:
 - c. Surat Tergugat II tertanggal 30 Maret 2017, perihal: Surat Peringatan III;
- 31.** Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata dinyatakan bahwa: *"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*;
- 32.** Bahwa dengan telah terbuktinya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Tergugat II, sebagaimana telah diuraikan Tergugat II di atas, maka sesuai Undang-Undang Hak Tanggungan, Tergugat II memiliki hak dan dasar hukum yang jelas untuk



melakukan penjualan atas objek Hak Tanggungan (*in casu* SHGB 713) melalui pelelangan umum serta menggunakan hasil penjualannya untuk melunasi utang Tergugat I kepada Tergugat II;

33. Bahwa prinsip pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas, sejalan dengan prinsip yang berlaku umum, yaitu "*Utang Harus Dilunasi*", yang menjadi dasar dan acuan bagi Tergugat II, untuk melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa;

34. Bahwa jika Tergugat II melaksanakan hak untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan, maka pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dihindari dengan pelunasan utang Tergugat I kepada Tergugat II sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan: "*Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.*";

35. Berdasarkan fakta dan uraian di atas, dalil Penggugat yang meminta pengadilan menyatakan Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum, adalah gugatan yang tidak berdasar. Sehingga, sudah seharusnya Gugatan Penggugat *aquo* ditolak untuk seluruhnya;

E. Tuntutan Sita Jaminan (*Conservatoir Belag*) Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku:

36. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak Posita Gugatan angka 15 dan Petitum Gugatan angka 7 yang meminta peletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas SHGB 713 yang sudah dibebankan Hak Tanggungan dan menjadi jaminan utang Tergugat I kepada Tergugat II;

37. Berdasarkan Buku II Mahkamah Agung RI, halaman 79 sampai dengan halaman 83 menjelaskan, sebagai berikut:

"*Sita Jaminan Terhadap Barang Milik Tergugat (Conservatoir Beslag): Dalam sita ini harus ada sangkaan yang beralasan bahwa Tergugat sedang berupaya mengalihkan barang-barang miliknya untuk menghindari gugatan penggugat. Penyitaan dilakukan terhadap barang bergerak dan barang yang tidak bergerak milik Tergugat.*";

Halaman 17 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



38. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan kesembilan, November 2009, Bab 8 tentang Penyitaan, menyebutkan, sebagai berikut:

"Pengertian conservatoir beslag diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, Pasal 261 ayat (1) RBG atau Pasal 720 Rv, yaitu menyita barang debitur selama belum dijatuhkan putusan dengan tujuan agar barang tidak digelapkan atau diasingkan tergugat selama proses persidangan berlangsung, sehingga pada saat putusan dilaksanakan pelunasan pembayaran utang yang dituntut penggugat dapat terpenuhi dengan jalan menjual barang sitaan.";
Pasal 227 HIR:

"(1) Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya";

Pasal 720 RV:

"Ketua Raad Van Justitie dapat memberikan kepada kreditur, yang secara singkat dapat menunjukkan isi gugatannya serta menunjukkan adanya kekhawatiran yang nyata bahwa debitur akan menggelapkan barang-barang bergerak dan barang-barang tetapnya, izin untuk menyita barang-barang bergerak debitur itu, ia juga dapat mendengarnya lebih dahulu jika ada alasan-alasannya";

39. Bahwa berdasarkan dasar hukum dan doktrin di atas, maka permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan Penggugat terhadap SHGB 713 adalah tidak tepat, karena Sita Jaminan hanya dapat diletakkan terhadap barang-barang bergerak dan barang tidak bergerak milik Tergugat II dengan maksud agar jika gugatan Penggugat dikabulkan dan Tergugat II tidak melaksanakan isi putusan secara sukarela, objek Sita Jaminan

Halaman 18 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



dapat dimohonkan untuk dieksekusi guna memenuhi isi putusan tersebut, dan dalam pengajuan permohonan Sita Jaminan harus didasarkan pada bukti-bukti bahwa Tergugat II bermaksud mengalihkan barang-barang miliknya sendiri guna menghindari gugatan Penggugat;

40. Bahwa faktanya, yang dimohonkan Sita Jaminan oleh Penggugat adalah SHGB 713 yang bukan milik Tergugat II, melainkan milik Tergugat I dan merupakan jaminan utang Tergugat I kepada Tergugat II yang telah dibebankan Hak Tanggungan, dan terhadap obyek yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu:

- a. Putusan Nomor 1850 K/Pdt/2011 tanggal 9 Juli 2012, yang pertimbangan hukumnya menyebutkan: *"Bahwa tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan sita jaminan."*;
- b. Putusan Nomor 419 K/Pdt/2002 tanggal 18 Oktober 2006, yang pertimbangan hukumnya menyebutkan: *"Bahwa karena objek sita jaminan adalah objek yang sebelumnya sudah terpasang hak tanggungan, maka sita jaminan itu berstatus sita persamaan. Barang-barang yang sudah dibebani hak-hak kebendaan hanya dapat dikenakan sita persamaan."*
- c. Putusan Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985, yang pertimbangan hukumnya menyebutkan: *"Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat dikenakan conservatoir beslag."*;

41. Berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut di atas, jelas permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan Penggugat tidak berlandaskan hukum, sehingga sangat tepat dan beralasan bagi Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat;

F. Permohonan Uang Paksa (*Dwangsom*) dan Putusan Serta Merta (*Uitvoebaar Bij Voorrad*) yang dimintakan Penggugat tidak berdasar dan tidak memenuhi ketentuan yang berlaku:

42. Tergugat II dengan tegas menolak Posita Gugatan angka 16 dan 17 dan Petitum angka 8 dan 9 yang menyatakan pembebanan



dwangsom kepada Para Tergugat guna menghindari kerugian yang lebih besar dan meminta putusan perkara *a quo* diputus serta merta;

43. Bahwa secara hukum, tuntutan uang paksa (*dwangsom*) pada hakekatnya hanya bisa dijatuhkan oleh Hakim apabila amar putusan tersebut berhubungan dengan perbuatan tertentu yang hanya bisa dilakukan oleh Tergugat, dimana tanpa perbuatan Tergugat, maka putusan tersebut tidak akan bisa dilaksanakan;
44. Bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (PMH) ataupun perjanjian utang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan, karena selain dapat dihargai dengan ganti-kerugian, juga karena pelaksanaan putusnya dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil. Contoh: dalam perkara pengosongan rumah, tidak bisa dijatuhkan *dwangsom*, sebab perbuatan tersebut bisa dilaksanakan dengan eksekusi riil (tanpa bantuan pihak tergugat);
45. Berdasarkan uraian dan fakta bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) dan oleh karena posita dan petitum uang paksa (*dwangsom*) Penggugat pada dasarnya dapat dilaksanakan melalui eksekusi riil, maka tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tersebut harus ditolak, hal ini berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor 307 K/Sip/1976 tertanggal 7 Desember 1976, yang kaedah hukumnya pada pokoknya menyatakan: "*Dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil.*";
46. Bahwa secara hukum permintaan agar putusan perkara dapat dilaksanakan secara serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) harus memenuhi ketentuan, sebagai berikut:
 - a. Pasal 180 Ayat (1) HIR:

"Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan agar keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan";



b. Pasal 191 ayat (1) R.Bg.:

“Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksanaan putusan meskipun ada perlawanan atau banding, jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan mempunyai kekuatan pembuktian atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak bezit.”;

c. Pasal 54 Rv:

“Pelaksanaan sementara putusan-putusan hakim meskipun ada banding atau perlawanan dapat diperintahkan apabila:

1. Putusan didasarkan atas suatu alas hak otentik;
2. Putusan didasarkan atas surat dibawah tangan yang diakui oleh pihak terhadap siapa dapat dipakai sebagai dasar, atau yang dianggap diakui menurut hukum, juga dianggap diakui jika perkara diputus tanpa kehadiran tergugat (*verstek*); dan;
3. Dalam hal telah ada penghukuman dengan keputusan hakim yang mendahuluinya yang terhadapnya tidak dapat diajukan perlawanan atau tidak dapat dimintakan banding”;

d. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 dan Nomor 4 Tahun 2001, yang intinya menyatakan bahwa setiap Pengadilan tidak boleh menjatuhkan putusan serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) kecuali memenuhi syarat-syarat antara lain pelaksanaan putusan serta merta harus terdapat pemberian jaminan uang yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tanpa adanya uang jaminan itu tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;

e. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 jo' Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 1978 tanggal 1 April 1978, juga menegaskan kepada Ketua Pengadilan Negeri/Hakim Pengadilan Negeri agar tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 Ayat (1) HIR atau Pasal 191 Ayat (1) R.Bg. telah terpenuhi, terkecuali hanya dalam hal-hal yang tidak dapat dihindari. Di mana putusan tersebut sangat eksepsional sifatnya untuk dijatuhkan;

Halaman 21 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



47. Bahwa berdasarkan uraian dasar hukum tersebut di atas, maka dalil Penggugat mengenai permintaan pelaksanaan putusan serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) merupakan permintaan yang tidak berdasar dan mengada-ngada sehingga sudah sepatutnya harus ditolak dan dikesampingkan;

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian yang telah dikemukakan di atas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim dalam Perkara 111/Pdt.G/2020/PN Bpp yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam pokok perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat sekarang Pembanding tersebut, **Tergugat III sekarang Terbanding III memberikan Jawaban** pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III;
2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak:

2.1 Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai "PMK Lelang"), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank Maybank Indonesia Tbk *in casu* Tergugat II. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 Ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa:

1. "Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau



tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual”;

2. “Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”;

2.2 Bahwa selain itu, Tergugat II dalam mengajukan permohonan selangnya kepada Tergugat III telah membuat Surat Pemyataan Nomor S.2019.0407/DIR CFS-BB & AQM tanggal 4 April 2019 yang pada intinya menyatakan bahwa PT. Bank Maybank Indonesia Tbk (*in casu* Tergugat II) bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun sepanjang terkait keabsahan pengikatan agunan dan permohonan lelang serta menjamin dan membebaskan Pejabat Lelang dari KPKNL yang berwenang terhadap segala gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dalam pelaksanaan lelang atas agunan;

2.3 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada Penjual/Kreditur *in casu* Tergugat II. Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

3. Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel*:

3.1 Bahwa gugatan Penggugat tidak dengan tegas dan tidak jelas menyebutkan identitas objek dari gugatan *a quo*. Objek gugatan tidak disebutkan batas-batasnya padahal objek gugatan adalah bersifat empiris dan bisa ditunjuk, jelas dan harus terbatas identitasnya agar tidak kabur dan pasti apa dan bagian apa yang menjadi objek perkara dalam perkara *a quo*;

3.2 Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 1149 K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 disebutkan bahwa “apabila di dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas batas-batas tanah sengketa maka gugatan tidak dapat diterima”;

3.3 Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat III dan tidak jelasnya penyebutan mengenai letak dan batas-batas objek perkara secara pasti, maka cukup beralasan jika Tergugat III mohon kepada

Halaman 23 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

4. Eksepsi *Persona Standi In Judicio*:

- a. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat III harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan *person* Tergugat III yang tidak tepat dan keliru dalam penyebutan identitas Tergugat III karena Penggugat tidak mengikut sertakan instansi atasan dari Tergugat III;
- b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari institusi negara dimana instansi atasan dari Tergugat III adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta;
- c. Bahwa perlu Tergugat III tegaskan kembali bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 263/PMK.01/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, KPKNL Jakarta II adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta;
- d. Bahwa untuk menggugat Tergugat III sebagaimana dalam gugatan Penggugat, harus menyertakan Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta karena KPKNL hanyalah instansi pelaksana yang bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta;
- e. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut, maka terhadap gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Tergugat III tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, karena Tergugat III tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut, dan selanjutnya hal ini

Halaman 24 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankeliiik Verklaard*). Hal ini sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1004K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III;
2. Bahwa menanggapi dalil angka 1 sampai dengan 11 gugatan Penggugat yang pada pokoknya membahas kerjasama investasi dalam bentuk bantuan modal Penggugat kepada Tergugat I yang berujung menjadi utang Tergugat I kepada Penggugat adalah merupakan urusan terbatas/internal antara Penggugat dan Tergugat I;
3. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam menarik Tergugat III dalam gugatan ini adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan melalui perantaraan Tergugat III atas objek perkara berupa sebidang tanah seluas 372 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 713/Pejaten Barat atas nama Kamarudin yang terletak di Town House Mutiara Pejaten, Jalan Warga Raya nomor 88/A (nomor 88 Unit A) RT 003/03, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
4. Bahwa objek perkara a quo telah dijamin Kamarudin sebagai Debitur *in casu* Tergugat I kepada Tergugat II untuk mendapatkan pinjaman kredit, namun dalam prosesnya Tergugat I tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, sehingga Tergugat II melalui perantaraan Tergugat III melakukan pelelangan atas objek perkara tersebut;
5. Bahwa dapat Tergugat III tegaskan bahwa lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) atas objek perkara telah dilaksanakan sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 326/26/2019 tanggal 14 Juni 2019, dengan hasil Tidak Ada Penawaran, atau belum laku terjual;

Halaman 25 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku:

6. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut, yang diperantarai oleh Pejabat Lelang dari Tergugat III berdasarkan permintaan PT Bank Maybank Indonesia, Tbk melalui suratnya Nomor S.2019.0406/DIR CFS-BB & Asset Quality Management tanggal 4 April 2019;
7. Bahwa berdasarkan Surat Pemyataan Tergugat II Nomor S.2019.0407/DIR CFS- BB & AQM tanggal 4 April 2019, Tergugat II telah menyatakan bahwa Debitur (*in casu* Tergugat I) telah cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II berdasarkan perjanjian kredit;
8. Bahwa sebelum lelang dilaksanakan, pihak Kreditor *in casu* Tergugat II telah memberikan surat peringatan kepada Debitur *in casu* Tergugat I sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu melalui surat tanggal 15 Maret 2017 hal Surat Peringatan I, tanggal 22 Maret 2017 hal Surat Peringatan II (Kedua), dan tanggal 30 Maret 2017 hal Surat Peringatan III;
9. Bahwa dapat Tergugat III jelaskan mengenai perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941: 3 yang berbunyi: *"Juru lelang tidak benwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya"* juncto Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Nomor27/2016) yang berbunyi: *"Kepala KPKNL Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang."*;
10. Bahwa permohonan pelelangan yang diajukan oleh Tergugat II telah dilengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang sehingga Tergugat III tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Oleh sebab itu, Tergugat III menerbitkan surat penetapan hari dan tanggal lelang yaitu Surat Nomor S-989/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 18 April 2019 hal Penetapan Hari dan Tanggal Pelaksanaan Lelang;
11. Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang

Halaman 26 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak penjual in casu Tergugat II telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui selebaran pada tanggal 16 Mei 2019 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Koran Jakarta tanggal 31 Mei 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;

12. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 14 Juni 2019 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II, yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang dengan hasil lelang Tidak Ada Penawaran;
13. Bahwa dalam menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor 326/26/2019 tanggal 14 Juni 2019;
14. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, perlu Tergugat III tegaskan bahwa tata cara pelaksanaan penjualan (eksekusi) Objek Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
15. Bahwa dalam Pasal 1 angka 4 PMK Nomor 27/2016 telah dijelaskan mengenai pengertian Lelang Eksekusi, yaitu: "Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan";
Selanjutnya, berdasarkan Pasal 6 PMK Nomor 27/2016, disebutkan bahwa Lelang Eksekusi terdiri dari:
 - a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
 - b. Lelang Eksekusi pengadilan;
 - c. Lelang Eksekusi pajak;
 - d. Lelang Eksekusi harta pailit;
 - e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);
 - f. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP);

Halaman 27 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



- g. Lelang Eksekusi barang rampasan;
 - h. Lelang Eksekusi jaminan fidusia;
 - i. Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanaan dan cukai;
 - j. Lelang Eksekusi barang temuan;
 - k. Lelang Eksekusi gadai;
 - l. Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001; dan;
 - m. Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
16. Bahwa legalitas lelang eksekusi Pasal 6 UUHT sebagaimana telah diatur dalam PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga diakui oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana dinyatakan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014, yaitu pada bagian Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata, yang diantaranya mengatur mengenai pengosongan eksekusi objek Hak Tanggungan terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, yang menyebutkan bahwa apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan. Rumusan ini merupakan revisi terhadap Hasil Rumusan Kamar Perdata tanggal 14 s.d. 16 Maret 2011 pada angka XIII tentang Pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui Kantor Lelang;
17. Bahwa berdasarkan ketentuan PMK Lelang serta SEMA Nomor 4 Tahun 2014 tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT adalah lelang Eksekusi yang berdiri sendiri dan keberadaannya diakui oleh peraturan perundangan yang berlaku;
18. Bahwa dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), terdapat beberapa kelebihan pengikatan jaminan melalui lembaga hak tanggungan, yaitu sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan UUHT yang diantaranya adalah berciri mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Kemudahan dan kepastian



dalam hal eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan diantaranya terdapat pada ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UUHT di mana kreditur diberikan hak untuk mengeksekusi sendiri/langsung objek jaminan atas kekuasaan sendiri yang dikenal sebagai *parate execute*;

19. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, pelaksanaan lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan dilaksanakan berdasarkan Hak Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 20 Ayat (1) huruf (a) Jo. Pasal 6 UUHT serta klausul atau janji yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut APHT Nomor 290/2013 tanggal 29 Mei 2013, yang berbunyi: "Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dan Pihak Pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas; dan;
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diahmskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

20. Bahwa dicantumkannya janji-janji sebagaimana tersebut di atas dalam APHT Nomor 290/2013 tanggal 29 Mei 2013 memiliki landasan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Ayat (2) UUHT. Dengan demikian, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak Kreditor maupun Debitor sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi:

Halaman 29 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”;

21. Bahwa karena pencantuman janji-janji dalam APHT Nomor 290/2013 tanggal 29 Mei 2013 telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam KUH Perdata serta memiliki landasan hukum sebagaimana diatur dalam UUHT, maka para pihak dalam perjanjian itu wajib untuk tunduk serta patuh terhadap isi perjanjian serta akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut;
22. Bahwa selain itu, pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 merupakan suatu kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*) yang hanya diberikan kepada pemegang hak tanggungan peringkat pertama yang dalam perkara *a quo* adalah pihak Tergugat II;
23. Bahwa apabila diuraikan lebih lanjut, unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 6 UUHT adalah sebagai berikut:
 1. Apabila Debitor cidera janji;
 2. Kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
 3. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;
 4. Syarat penjualan harus melalui pelelangan umum;
 5. Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
24. Secara substansial, unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 6 UUHT menunjukkan ada 2 (dua) hal yang penting manakala debitor wanprestasi, yaitu peralihan hak dan pelaksanaan hak bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;
25. Bahwa konsep *parate execute* tersebut juga dipertegas oleh Pasal 20 UUHT yang mengatur mengenai eksekusi Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, yang dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara. yaitu:
 1. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf (a):

Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 UUHT;
 2. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf (b):

Eksekusi atas dasar Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat

Halaman 30 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Dalam hal ini, berdasarkan irah-irah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";

3. Berdasarkan Pasal 20 ayat (2):

Eksekusi di bawah tangan, yaitu penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan Pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi;

26. Bahwa dengan demikian, pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat II selaku Kreditor, yaitu melalui lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dengan perantara Tergugat III merupakan pilihan hukum yang sah yang dapat ditempuh oleh pihak Tergugat II selaku Kreditor untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo. Pasal 6 UUHT serta klausul yang terdapat dalam APHT Nomor 290/2013 tanggal 29 Mei 2013;

Tanggapan Tergugat III mengenai Sita Jaminan terhadap Objek Perkara yang diajukan oleh Penggugat:

27. Bahwa perlu Tergugat III untuk menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 15 dan petitum angka 7 surat gugatannya yang berkaitan dengan sita jaminan terhadap SHGB a quo yang menjadi objek perkara ini;

28. Bahwa tidak tepat dan berdasarkan hukum yang pasti bahwa Penggugat meminta sita jaminan terhadap objek perkara a quo yang telah dijaminan Tergugat I selaku Debitur kepada Tergugat II selaku Kreditor dengan pinjaman kredit yang diberikan Tergugat II, namun dalam prosesnya Debitur cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya;

29. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 394K/Pdt/1984 tertanggal 31 Maret 1985 yang menyatakan: "Tidak diperkenankannya meletakkan "sita jaminan" (*censervatoir beslag*) terhadap harta kekayaan yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada bank dan terhadap objek yang telah dijaminan dan dibebani dengan Hak Tanggungan tidak dapat diletakan sita jaminan". Hal tersebut juga ditegaskan dalam Yurisprudensi MARI Nomor 394K/Pdt/1984 tanggal 05



Juli 1985 yang isinya menyatakan “Bahwa terhadap tanah yang telah dijaminkan (diagunkan) kepada Bank dan dibebani dengan Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan di atasnya”;

30. Bahwa berdasarkan kepastian hukum di atas, maka layak dan sepatasnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan menangani perkara *a quo* menyatakan tidak sah dan tidak berharga Sita Jaminan terhadap SHGB *a quo* yang diajukan Para Penggugat;

Tanggapan Tergugat III terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat:

31. Bahwa perlu Tergugat III untuk menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 13 surat gugatannya yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum terhadap perjanjian;

32. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur- unsur perbuatan melawan hukum antara lain:

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

33. Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1365 KUHPerdata adalah: “*Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*”;

34. Bahwa dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu adanya unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

35. Bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau:
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau:
3. Melanggar kaedah tata susila, atau:
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati



yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

36. Bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata "atau" dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternate telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121);

37. Bahwa ternyata dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun uraian yang menunjukkan tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, bertentangan dengan hak orang lain, dan melanggar hak subyektif orang lain, sehingga bagaimana mungkin dapat dikatakan bahwa pelaksanaan lelang yang ditetapkan oleh Tergugat III terhadap objek sengketa perkara a quo dimaksud dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, karena proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat III telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Tanggapan Tergugat III mengenai dwangsom yang diajukan Penggugat:

38. Bahwa posita gugatan Penggugat pada angka 16 dan petitum gugatan angka 8 yang meminta ganti kerugian berupa uang paksa (*dwangsom*) dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari ketertambatan melaksanakan isi putusan membuktikan itikad burnk Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo dengan cara mencari keuntungan sepihak menggunakan jalur peradilan;

Tanggapan Tergugat III terhadap Putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu yang diajukan Penggugat:

39. Bahwa perlu Tergugat III untuk menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 17 dan petitum angka 8 surat gugatannya yang berkaitan dengan permintaan putusan dalam perkara a quo tetap dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, perlawanan, bantahan (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);

40. Bahwa posita tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001

Halaman 33 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan *Provisionil* dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek perkara pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan;

41. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat III tersebut di atas, maka jelas dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan melalui perantara Tergugat III adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum, dan oleh sebab itu Risalah Lelang Nomor 326/26/2019 tanggal 14 Juni 2019 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum;

42. Bahwa karena pelelangan atas objek gugatan sesuai Risalah Lelang Nomor 326/26/2019 tanggal 14 Juni 2019 telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yaitu pada halaman 149, serta Pasal 4 PMK Lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa: "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan";

Maka: Berdasarkan alasan-alasan tersebut, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Halaman 34 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Obyek perkara a quo yang dilaksanakan Tergugat III atas permintaan Tergugat II adalah lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah serta tidak melawan hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang terkait obyek perkara a quo yang dikeluarkan Tergugat III adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Para Terbanding semula Para Tergugat tersebut, pihak Pembanding semula Penggugat dalam penyampaian **Replik** secara lisan menyampaikan tetap pada gugatannya, dan terhadap Replik tersebut Para Terbanding semula Para Tergugat dalam pengajuan **Duplik** secara lisan menyampaikan tetap pada Jawabannya;

Menimbang, bahwa atas perkara a quo Pengadilan Negeri Balikpapan telah menjatuhkan **Putusan** Nomor 111/Pdt.G/2020/PN Bpp tanggal 24 Agustus 2021 yang amar selengkapnya sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat sebesar Rp4.228.000,00 (empat juta dua ratus dua puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasar Relas Pemberitahuan Putusan Nomor 111/Pdt.G/2020/PN Bpp, terhadap Terbanding II dan Turut Terbanding I semula Tergugat II dan Turut Tergugat I yang tidak hadir saat putusan dibacakan, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan **telah diberitahukan isi putusan** masing-masing kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 31 Agustus 2021, sedang kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah dilaksanakan delegasi penyampaian relas pemberitahuan isi putusan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 21 Oktober 2021;

Halaman 35 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



Menimbang, bahwa berdasar **Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 111/Pdt.G/2020/PN Bpp** tanggal 2 September 2021 dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, menyatakan bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.G/ 2020/PN Bpp, Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2021, telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding, dan atas pernyataan permohonan banding tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I tanggal 16 September 2021, kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat II tanggal 7 September 2021, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah diberitahukan kepada Terbanding III semula Tergugat III tanggal 21 September 2021, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah diberitahukan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 3 Desember 2021;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan bandingnya, Kuasa Hukum Pemohon Banding semula Penggugat telah menyerahkan **Memori Banding** tanggal 2 September 2021 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 15 September 2021 dengan menyampaikan alasan-alasan dan/atau keberatan-keberatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding merasa keberatan atas putusan akhir Pengadilan Negeri Balikpapan yang dalam amar putusannya tidak memberikan rasa keadilan;
2. Bahwa yang menentukan pihak-pihak yang digugat (Tergugat ataupun Turut Tergugat) adalah hak sepenuhnya dari Penggugat, sehingga pendapat Majelis yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima adalah tidak cukup beralasan dan tidak memenuhi rasa keadilan;
3. Bahwa pendapat Majelis yang menerima eksepsi dari Para Tergugat II dan III, dengan pertimbangan salah satunya karena tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II dan Tergugat III dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima adalah tidak cukup beralasan dan tidak memenuhi rasa keadilan;

Hubungan hukum (*rechtbetrekkingen*) adalah hubungan antara dua subyek hukum atau lebih mengenai hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain;

Hubungan hukum dapat terjadi antara:

- a) Sesama subyek hukum:

Hubungan antara sesama subyek hukum dapat terjadi antara orang,



orang dengan badan hukum, dan antara sesama badan hukum;

b) Antara subyek hukum dengan benda:

Hubungan hukum antara subyek hukum dengan benda berupa hak apa yang dikuasai oleh subyek hukum itu atas benda tersebut, baik benda berwujud, benda bergerak, atau benda tidak bergerak;

- Berdasarkan uraian mengenai hubungan hukum di atas maka telah nampak jelaslah bahwa antara Pemanding dahulunya Penggugat memiliki hubungan hukum dengan Terbanding II dahulunya Tergugat II dan Terbanding III dahulunya Tergugat III, karena hubungan antara Subyek hukum dengan objek hukum dalam hal ini adalah SHGB Nomor 713/Pejaten Barat a.n. Erdi Bachtiar yang saat ini telah balik nama ke atas nama Pemanding I dahulunya Tergugat I, tertanggal 21 Maret 2011, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan yang merupakan jaminan hutang Pemanding I dahulunya Tergugat I;
- Sedangkan hubungan hukum Pemanding dengan Terbanding III adalah karena merupakan pihak yang atas permintaan Terbanding II dahulunya Tergugat II merupakan pihak yang dapat memindahkan tanggakan objek yang oleh Terbanding I dahulunya Tergugat I dijadikan jaminan hutang;
- Dan dalam hubungan hukum ini para pihak (baik Terbanding II dahulunya Tergugat II dan Terbanding III dahulunya Tergugat III) mendapatkan keuntungan atas penguasaan objek yang menjadi jaminan Terbanding I dahulunya Tergugat I pada Pemanding dahulunya Penggugat;

Yang Mulia Majelis Hakim:

Dari uraian-uraian di atas maka dengan hormat dan kerendahan hati Pemanding dahulunya Penggugat memohon ke hadapan Yang Mulia Majelis Hakim agar berkenaan memutus perkara ini sebagai berikut:

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara perdata Nomor Perkara 111/Pdt.G/2020/PN Bpp;

Mengadili sendiri:

1. Mengabulkan permohonan banding Pemanding dahulunya Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Utang Piutang tertanggal 22 Mei 2018 antara Pemanding dahulunya Penggugat dengan Terbanding I dahulunya Tergugat I;

Halaman 37 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



3. Menyatakan tanah dan bangunan milik Terbanding I dahulunya Tergugat I yaitu :

- SHGB Nomor 713/Pejaten Barat a.n. Kamarudin, seluas 372 M² berikut bangunan di atasnya yang terletak di Town House Mutiara Pejaten, Jalan Warga Raya Nomor 88/A (nomor 88 Unit A) RT/RW 003/03, Kelurahan Pejaten Barat Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan;

Adalah secara sah dan menyakinkan adalah jaminan milik Pembanding dahulunya Penggugat sebagaimana Perjanjian Utang Piutang tertanggal 22 Mei 2018;

4. Membatalkan perjanjian-perjanjian kredit antara Terbanding I dahulunya Tergugat I dengan Terbanding II dahulunya Tergugat II yang menjaminkan objek:

- SHGB Nomor 713/Pejaten Barat a.n. Kamarudin, seluas 372 M² berikut bangunan di atasnya yang terletak di Town House Mutiara Pejaten, Jalan Warga Raya Nomor 88/A (nomor 88 Unit A) RT/RW 003/03, Kelurahan Pejaten Barat Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan;

5. Menyatakan Terbanding I dahulunya Tergugat I, Terbanding II dahulunya Tergugat II, dan Terbanding III dahulunya Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap objek jaminan Perjanjian Utang Piutang tertanggal 22 Mei 2018;

6. Menghukum Terbanding I dahulunya Tergugat I untuk melunasi utang Terbanding I dahulunya Tergugat I kepada Pembanding dahulunya Penggugat sebesar:

– Sisa pokok pinjaman	Rp2.500.000.000,00
– Denda keterlambatan	<u>Rp1.350.000.000,00</u>
Total	Rp3.850.000.000,00

(Terbilang: tiga milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah);

7. Menghukum Terbanding I dahulunya Tergugat I, Terbanding II dahulunya Tergugat II, dan Terbanding III dahulunya Tergugat III, untuk membayar biaya-biaya yang timbul di dalam perkara ini, secara tanggung renteng;

Atau: Apabila Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda cq. Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas **penyerahan Memori Banding** oleh Pembanding semula Penggugat tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Balikpapan, berdasar Relas Nomor 111/Pdt.G/2020/PN Bpp, telah diserahkan Memori Banding kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 16 September 2021, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 22 September 2021, sedang kepada Terbanding III semula Tergugat III telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Oktober 2021, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 November 2021;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pemanding semula Penggugat tersebut, pihak Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan **Kontra Memori Banding** dengan uraian sebagai berikut:

I. Syarat Formil:

Batas Waktu Pengajuan Kontra Memori Banding:

1. Bahwa Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding Nomor 111/Pdt.G/2021/PN Tsm, telah Terbanding terima dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal 7 September 2021 dan 22 September 2021;
2. Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 39 K/Sip/1973 tanggal 11 September 1975, jangka waktu untuk mengajukan Kontra Memori Banding tidak terbatas selama perkara banding tersebut belum diputuskan oleh Pengadilan Tinggi;
3. Namun sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 2 Tahun 2014 tentang Penyelesaian Perkara di Tingkat Pertama dan Tingkat Banding 4 (empat) Lingkungan Peradilan, memberitahukan bahwa pemeriksaan perkara di tingkat pengadilan tingkat banding adalah selama 3 (tiga) bulan termasuk penyelesaian minutasi;
4. Oleh karena itu, terhadap Kontra Memori Banding Terbanding II (dh. Tergugat II) dalam perkara *a quo* yang diajukan di Pengadilan Tinggi Samarinda melalui Pengadilan Negeri Balikpapan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

II. Pokok Alasan dan Dasar Kontra Memori Banding:

Putusan *Judex Factie* Tingkat I sudah tepat dan benar sehingga harus dikuatkan kembali oleh Majelis Hakim Tingkat Banding;

Bahwa pada prinsipnya, Putusan *Judex Factie* Tingkat I sudah tepat dan benar. Adapun selanjutnya, tanggapan dan/atau bantahan Terbanding II (dh. Tergugat II) atas dalil-dalil Memori Banding yang diajukan Pemanding (dh. Penggugat), adalah sebagai berikut:

Halaman 39 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



A. Gugatan yang diajukan Pembanding (dh. Penggugat) terbukti mengandung cacat formil *error in persona* karena Pembanding (dh. Penggugat) salah dalam menarik PT Bank Maybank Indonesia TBK dalam perkara *a quo*:

1. Bahwa Terbanding II (dh. Tergugat II) menolak dengan tegas seluruh dalil yang disampaikan Pembanding (dh. Penggugat) dalam Memori Bandingnya karena dalil-dalil Pembanding (dh. Penggugat) sama sekali tidak benar;
2. Bahwa Terbanding II (dh. Tergugat II) menolak dengan tegas dalil-dalil Pembanding (dh. Penggugat) dalam Butir 1 s.d. Butir 3 halaman 4 dan 5 Memori Banding, yang mana pada pokoknya Pembanding (dh. Penggugat) keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat I karena menurut pandangan Pembanding (dh. Penggugat) pertimbangan Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat I mengenai tidak adanya hubungan hukum antara Terbanding II (dh. Tergugat II) dan Terbanding III (dh. Tergugat III) dengan Pembanding (dh. Penggugat) tidak beralasan dan tidak memenuhi rasa keadilan;
3. Bahwa Terbanding II (dh. Tergugat II) sama sekali tidak mengerti maksud dari dalil Pembanding (dh. Penggugat) yang menyatakan bahwa pendapat Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat I tidak cukup beralasan dan tidak memenuhi rasa keadilan karena yang menentukan pihak-pihak yang digugat (Tergugat ataupun Turut Tergugat) adalah hak sepenuhnya dari Penggugat. Hal ini sebagaimana didalilkan pada butir 2 hal. 4 dan 5 Memori Kasasi sebagai berikut:
"Bahwa yang menentukan pihak-pihak yang digugat (Tergugat ataupun Turut Tergugat) adalah hak sepenuhnya dari Penggugat, sehingga pendapat Majelis yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima adalah tidak cukup beralasan dan tidak memenuhi rasa keadilan";
4. Dalil Pembanding Pembanding (dh. Penggugat) tersebut di atas, sangatlah jelas menunjukkan bahwa Pembanding (dh. Penggugat) tidak mengerti dan tidak memahami mengenai dasar hukum dan syarat untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan, yakni adanya hubungan hukum antara pihak yang menggugat dengan pihak yang digugat;

Halaman 40 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



5. Bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat I telah memberikan pertimbangan yang beralasan, tepat dan benar sebagai dasar menjatuhkan putusannya, khususnya mengenai tidak adanya hubungan hukum antara Pembanding (dh. Penggugat) dengan Terbanding II (dh. Tergugat II) dan hubungan hukum hanya ada antara Pembanding (dh. Penggugat) dengan Terbanding I (dh. Tergugat I). Hal ini sebagaimana dinyatakan pada halaman 39 Putusan *Judex Factie* Tingkat I yang berbunyi sebagai berikut:
“Menimbang, bahwa apakah ada keterkaitan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III bahwa berdasarkan bukti surat P-1 dst menurut Majelis Hakim tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III”;
Menimbang bahwa terhadap obyek sengketa berupa tanah yang menjadi jaminan perjanjian selanjutnya oleh Tergugat I dijaminakan sebagai agunan kepada Tergugat II dan telah dilelang oleh Tergugat III;
Menimbang bahwa sehingga menurut Majelis Hakim dengan demikian tidak ada hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III;
Menimbang bahwa sehingga dengan demikian maka telah ternyata hubungan hukum itu hanya ada antara Penggugat dan Tergugat I yang berupa wanprestasi dan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II dengan Tergugat III;”
6. Bahwa sebagaimana telah Terbanding II (dh. Tergugat II) jelaskan dalam Jawaban di persidangan perkara *a quo* pada tingkat pertama, bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, yang menjadi syarat dalam pengajuan suatu gugatan adalah adanya kepentingan yang dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara Penggugat (*in casu* Pembanding (dh. Penggugat)) dan pihak yang digugat (*in casu* Terbanding II (dh. Tergugat II)), dimana mengenai adanya hubungan hukum harus langsung dialami secara konkrit oleh Pembanding (dh. Penggugat) dan wajib dibuktikan oleh Pembanding (dh. Penggugat) dalam Gugatannya;
7. Bahwa hubungan hukum merupakan dasar untuk mengajukan gugatan atau dasar tuntutan (*grondslog van de lis*) sehingga pihak-pihak yang didalilkan sebagai pihak dalam suatu perkara haruslah



pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum, sebagai syarat yang berlaku dalam pengajuan gugatan;

8. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang kaedah hukumnya menyebutkan:

"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak";

9. Bahwa pada intinya Pembanding (dh. Penggugat) menyatakan Pembanding (dh. Penggugat) dan Terbanding I (dh. Tergugat I) terlibat dalam perjanjian utang piutang dengan jaminan 1 (satu) bidang tanah seluas 372 m² dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 713/Pejaten Barat, yang tercatat atas nama Kamarudin (*in casu* Terbanding I (dh. Tergugat I));
10. Bahwa sebagaimana dijelaskan oleh Pembanding (dh. Penggugat) pada Posita Gugatan angka 3, telah terbukti dan tidak terbantahkan faktanya, bahwa Surat Perjanjian tanggal 22 Mei 2018 adalah dibuat atas kesepakatan oleh dan antara Pembanding (dh. Penggugat) dengan Terbanding I (dh. Tergugat I), sedangkan Terbanding II (dh. Tergugat II) tidak menjadi pihak dalam Surat Perjanjian tanggal 22 Mei 2018 tersebut;
11. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, terbukti Surat Perjanjian tanggal 22 Mei 2018 hanya mengikat antara Pembanding (dh. Penggugat) dan Terbanding I (dh. Tergugat I) (*vide* Pasal 1340 Ayat (1) KUHPerdara jo. Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara), sehingga perbuatan Pembanding (dh. Penggugat) yang menarik Terbanding II (dh. Tergugat II) sebagai pihak dalam perkara *a quo* jelas merupakan perbuatan yang tidak berdasarkan hukum dan *error in persona*, sebab bertentangan dengan prinsip perjanjian yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdara, selengkapnyanya dikutip sebagai berikut:
- Pasal 1340 Ayat (1) KUHPerdara berbunyi sebagai berikut:
"Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya";
 - Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara berbunyi sebagai berikut:
"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";

Halaman 42 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



12. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut di atas, terbukti bahwa dalil Pembanding (dh. Penggugat) yang menyatakan bahwa terdapat hubungan hukum antara Pembanding (dh. Penggugat) dengan Terbanding II (dh. Tergugat II) adalah tidak terbukti dan mengada-ada;
13. Oleh karenanya dengan demikian, pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat I sudah cukup beralasan, tepat dan benar *dan* sudah seharusnya serta sepatutnya Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menguatkan putusan *Judex Factie* Tingkat I dan menolak Memori Banding yang diajukan Pembanding (dh. Penggugat);
- B. Terbanding II (dh. Tergugat II) tidak memiliki hubungan hukum dengan Pembanding (dh. Penggugat) karena hubungan hukum Terbanding II (dh. Tergugat II) hanya dengan Terbanding I (dh. Tergugat I) sebagai Debitur:
14. Bahwa sebagaimana telah Terbanding II (dh. Tergugat II) uraikan pada Butir A di atas, pada faktanya tidak ada hubungan hukum antara Pembanding (dh. Penggugat) dengan Terbanding II (dh. Tergugat II);
15. Bahwa perlu Terbanding II (dh. Tergugat II) jelaskan kembali hubungan dan kedudukan masing-masing pihak dalam perkara a quo, sebagai berikut:
- a. Bahwa Terbanding I (dh. Tergugat I) adalah Debitur Terbanding II (dh. Tergugat II) yang telah memperoleh Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga milyar dua ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 29 Mei 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Noor Kholis Adam, S.H., M.H., Notaris di Jakarta jo. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 065/Prb PK/MAYBANK/BP/2016 tertanggal 27 Oktober 2016 ("Perjanjian Kredit");
- b. Bahwa guna menjamin pelunasan utang Terbanding I (dh. Tergugat I), Terbanding I (dh. Tergugat I) telah memberikan jaminan, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 713/Pejaten Barat yang tercatat atas nama Terbanding I (dh. Tergugat I) (SHGB 713);
- c. Bahwa SHGB 713 telah dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp4.480.000.000,00 (empat milyar empat

Halaman 43 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



ratus delapan puluh juta rupiah) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5278/2013 tertanggal 12 Agustus 2013 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 290/2013 tertanggal 29 Mei 2013 (“SHT Nomor 5278”);

- 16.** Bahwa dalam Hukum Acara, syarat mutlak untuk menggugat seseorang di depan pengadilan adalah adanya persengketaan yang lahir dari hubungan hukum, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang kaedah hukumnya menyebutkan: “Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak”;
- 17.** Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum di atas, terbukti hubungan hukum Terbanding II (dh. Tergugat II) adalah dengan Terbanding I (dh. Tergugat I) sebagai Debitur dan tidak ada hubungan hukum apapun dengan Pemanding (dh. Penggugat);
- 18.** Bahwa karena Pemanding (dh. Penggugat) tidak mempunyai hubungan hukum dengan Terbanding II (Tergugat II) maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menguatkan putusan Judex Factie Tingkat I dan menolak Memori Banding yang diajukan Pemanding (dh. Penggugat);
- C. Terbanding II (dh. Tergugat II) menolak secara tegas dalil Pemanding (dh. Penggugat) yang menyatakan Terbanding II (dh. Tergugat II) melakukan Perbuatan Melawan Hukum:
- 19.** Bahwa Terbanding (dh. Tergugat II) menolak dengan tegas dalil Pemanding (dh. Penggugat) yang pada intinya menyatakan tindakan Terbanding II (dh. Tergugat II) melakukan lelang eksekusi terhadap SHGB 713 yang menjadi jaminan utang Terbanding I (dh. Tergugat I) kepada Terbanding II (dh. Tergugat II) merupakan perbuatan melawan hukum;
- 20.** Bahwa apa yang didalilkan Pemanding (dh. Penggugat) tersebut adalah merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi. Oleh karenanya, Pemanding (dh. Penggugat) wajib membuktikan dalilnya tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR yang menyatakan:
- “Barangsiapa mengaku mempunyai suatu hak atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah*

Halaman 44 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau kejadian itu”;

21. Bahwa mengenai perbuatan melawan hukum telah diatur dengan jelas dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dan oleh karenanya Pembanding (dh. Penggugat) harus membuktikan bahwa ada perbuatan Terbanding II (dh. Tergugat II) terkait dengan SHGB 713 yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan memenuhi unsur-unsur yang disyaratkan dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;

Pasal 1365 KUHPerdata:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian”;

22. Bahwa sudah Terbanding II (dh. Tergugat II) jelaskan dan uraikan pada Butir B di atas, bahwa Terbanding II (dh. Tergugat II) tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Pembanding (dh. Penggugat), baik yang lahir dari perjanjian maupun karena undang-undang. Oleh karenanya dengan tidak adanya hubungan hukum antara Pembanding (dh. Penggugat) dengan Terbanding II (dh. Tergugat II), maka tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding II (dh. Tergugat II) kepada Pembanding (dh. Penggugat);
23. Bahwa perjanjian utang-piutang antara Pembanding (dh. Penggugat) dengan Terbanding I (dh. Tergugat I) yang dijadikan dasar tuntutan oleh Pembanding (dh. Penggugat) dalam perkara *a quo*, sama sekali tidak ada hubungannya dengan Terbanding II (dh. Tergugat II) karena Terbanding II (dh. Tergugat II) tidak pernah menjadi pihak ataupun terlibat dalam perbuatan hukum tersebut;
24. Bahwa dengan tidak terbuktinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding II (dh. Tergugat II) terhadap Pembanding (dh. Penggugat), maka tidak terdapat kerugian apapun yang ditimbulkan oleh perbuatan Terbanding II (dh. Tergugat II). Apabila, *quod non*, terdapat kerugian yang diderita Pembanding (dh. Penggugat) karena tidak memperoleh pembayaran utang dari Terbanding I (dh. Tergugat I) dan tidak bisa meminta SHGB 713 dari Terbanding I (dh. Tergugat I) sebagai jaminan utang karena sedang dijaminakan oleh Terbanding I (dh. Tergugat I) kepada Terbanding II (dh. Tergugat II), maka hal tersebut sepenuhnya merupakan permasalahan antara

Halaman 45 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



Pembanding (dh. Penggugat) dengan Terbanding I (dh. Tergugat I), bukan dengan Terbanding II (dh. Tergugat II);

25. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, maka Terbanding II (dh. Tergugat II) terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan oleh Pembanding (dh. Penggugat), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim tingkat Banding menotak Memori Banding Pembanding (dh. Penggugat) untuk seluruhnya;

D. Terbanding II (dh. Tergugat II) adalah Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dari SHGB 713 dan berhak untuk melakukan Lelang Eksekusi:

26. Bahwa sesuai uraian huruf B di atas, SHGB 713 telah dibebankan Hak Tanggungan sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Oleh karenanya, pembebanan Hak Tanggungan dengan APHT dan terbitnya SHT telah dilakukan menurut dan sesuai dengan prosedur yang untuk menjamin pelunasan utang Tergugat I (vide Pasal 10 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 13 dan 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan);

27. Bahwa mengacu pada Pasal 6 jo. Pasal 14 Ayat (2) dan (3) jo. Pasal 20 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Jaminan Hak Tanggungan ("UU Hak Tanggungan") yang berbunyi sebagai berikut:

- Pasal 6 UU Hak Tanggungan: "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*";
- Pasal 14 Ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan: "*Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";*
"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum



tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.”;

- Selanjutnya Penjelasan Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan: ”Irah-irah yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. Lihat Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan angka 26;
- Pasal 20 ayat 1 UU Hak Tanggungan: ”Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau:
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya;

28. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 jo’ Pasal 14 Ayat (2) dan (3) jo’ Pasal 20 Ayat (1) dan (2) UU Hak Tanggungan tersebut di atas maka apabila Debitur cidera janji maka Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak dan kewenangan untuk menjual objek Hak Tanggungan;

29. Bahwa Tergugat II secara hukum adalah Kreditur yang berkedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama memiliki prioritas untuk mendapatkan hak pelunasan jaminan Hak Tanggungan atas utang Tergugat I dari pada Penggugat, terlebih faktanya Penggugat tidak memegang Hak Tanggungan dari objek jaminan Hak Tanggungan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Ayat (2) UU Hak Tanggungan berbunyi sebagai berikut:

Halaman 47 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



Pasal 5:

- 1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang;
- 2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan;
- 3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan;

30. Bahwa faktanya, Tergugat I telah lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk membayarkan utangnya kepada Tergugat II sesuai dengan waktu yang ditentukan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 29 Mei 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Noor Kholis Adam, S.H., M.H., Notaris di Jakarta. Dimana atas kalalaian tersebut Tergugat II telah memberikan peringatan kepada Tergugat I sebagaimana terbukti dari:

- a. Surat Tergugat II tertanggal 18 Januari 2016, perihal : Surat Peringatan I;
- b. Surat Tergugat II tertanggal 4 April 2016, perihal : Surat Peringatan II; dan;
- c. Surat Tergugat II tertanggal 22 Juli 2016, perihal : Surat Peringatan II;

31. Bahwa selanjutnya, Tergugat I mengajukan restrukturisasi utang yang kepada Tergugat II, yang telah disetujui dan disepakati oleh Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 065/Prb PK/MAYBANK/BP/2016 tertanggal 27 Oktober 2016 yang telah ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II;

32. Bahwa Tergugat II telah memberikan kesempatan kepada Tergugat I untuk kembali memenuhi kewajibannya dengan menyetujui restrukturisasi utang yang diajukan Tergugat I, namun Tergugat I kembali lalai dalam memenuhi kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat II. Atas kelalaian tersebut, Tergugat II telah memberikan peringatan kepada Tergugat I sebagaimana terbukti dari:

Halaman 48 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



- a. Surat Tergugat II tertanggal 15 Maret 2017, perihal : Surat Peringatan I;
- b. Surat Tergugat II tertanggal 22Maret 2017, perihal : Surat Peringatan II; dan
- c. Surat Tergugat II tertanggal 30 Maret 2017, perihal : Surat Peringatan III;

33. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara dinyatakan bahwa: *"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*;

34. Bahwa dengan telah terbuktinya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Tergugat II, sebagaimana telah diuraikan Tergugat II di atas, maka sesuai UU Hak Tanggungan, Tergugat II memiliki hak dan dasar hukum yang jelas untuk melakukan penjualan atas objek Hak Tanggungan (in casu SHGB 713) melalui pelelangan umum serta menggunakan hasil penjualannya untuk melunasi utang Tergugat I kepada Tergugat II;

35. Bahwa prinsip pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas, sejalan dengan prinsip yang berlaku umum, yaitu "Utang Harus Dilunasi", yang menjadi dasar dan acuan bagi Tergugat II, untuk melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa;

36. Bahwa jika Tergugat II melaksanakan hak untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan, maka pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dihindari dengan pelunasan utang Tergugat I kepada Tergugat II sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Ayat (5) UU Hak Tanggungan yang menyebutkan:

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

Berdasarkan semua hal-hal yang diuraikan di atas, kiranya sudah cukup alasan dan dasar hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda yang memeriksa perkara *a quo* untuk memutus sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding dari Pemanding (dh. Penggugat) untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.G/2020/PN Bpp tanggal 24 Agustus 2021;
3. Menghukum Pembanning (dh. Penggugat) untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan telah menyampaikan **Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding** Nomor 111/Pdt.G/2020/PN Bpp, kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, dan Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, masing-masing tanggal 16 September 2021, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 7 September 2021, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyampaikan Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 111/Pdt.G/2020/PN Bpp tanggal 28 September 2021 kepada Terbanding III semula Tergugat III dan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyampaikan Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 111/Pdt.G/2020/PN Bpp kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 3 Desember 2021, masing-masing Para Pihak untuk mempelajari berkas perkara banding sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan disampaikan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa perkara yang diajukan permohonan banding ini, yakni perkara Nomor 111/Pdt.G/2020/PN Bpp, telah diputus oleh Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 24 Agustus 2021, sedangkan permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat diajukan tanggal 2 September 2021 sebagaimana Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 111/Pdt.G/2020/PN Bpp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 199 Ayat (1) R.Bg. permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut **secara formal dapat diterima**;

Menimbang, bahwa setelah permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat secara formal diterima, selanjutnya Pengadilan Tingkat Banding sebagai lembaga peradilan banding/ulangan yang juga merupakan peradilan *judex facti* mempunyai tugas dan fungsi untuk memeriksa ulang

Halaman 50 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara yang diajukan pemeriksaan banding secara keseluruhan (Yurisprudensi Mahkamah Agung, antara lain putusan tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan putusan tanggal 9 Oktober 1975 Nomor 951 K/Sip/1973), oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding akan memeriksa ulang bukti-bukti, kesimpulan fakta-fakta yuridis maupun penerapan hukumnya dalam perkara ini secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati secara seksama berkas perkara beserta Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.G/2020/PN Bpp, tanggal 24 Agustus 2021 mempertimbangkan sebagai terurai di bawah ini;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalam Jawaban terhadap Surat Gugatan Pembanding semula Penggugat, pihak Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Eksepsi dengan alasan Gugatan yang diajukan Penggugat *error in persona* karena Penggugat salah dalam menarik PT. Bank Maybank Indonesia Tbk. dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa pihak Terbanding III semula Tergugat III dalam Jawaban terhadap Surat Gugatan Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan Eksepsi tentang: Tergugat III mohon dikeluarkan sebagai Pihak, gugatan *Obscuur Libel, Persona Standi In Judicio*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi pihak Tergugat II sekarang Terbanding II dan Tergugat III sekarang Terbanding III tersebut, Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan eksepsi mengawalinya dengan memastikan apakah gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut berbentuk wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum. Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangannya dengan mendasarkan atas bukti Penggugat dan Tergugat I, menilai telah ada perselisihan hukum terhadap perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I, dengan terdapatnya suatu perjanjian yang tidak dijalankan hak dan kewajiban masing-masing pihak, merupakan wanprestasi. Selanjutnya dipertimbangkan perihal adakah keterkaitan hukum antara Penggugat sekarang Pembanding dengan Tergugat II sekarang Terbanding II dan Tergugat III sekarang Terbanding III, dari pembuktian yang diajukan oleh Penggugat sekarang Pembanding dengan Tergugat II sekarang Terbanding II dan Tergugat III sekarang Terbanding III, menurut Pengadilan Tingkat Pertama tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III, mengingat obyek sengketa berupa tanah yang menjadi jaminan perjanjian (oleh

Halaman 51 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Tergugat I kepada Penggugat), oleh Tergugat I sekarang Terbanding I ternyata obyek yang sama menjadi agunan atas pinjaman Tergugat I sekarang Terbanding I kepada Tergugat II sekarang Terbanding II, karena angsuran cicilan pengembalian kredit yang dilaksanakan Tergugat I sekarang Terbanding I macet, agunan tersebut oleh Tergugat II sekarang Terbanding II memberi kuasa untuk dijual secara lelang kepada Tergugat III sekarang Terbanding III, dari fakta demikian menurut Pengadilan Tingkat Pertama tidak ada hubungan hukum antara Penggugat sekarang Pembanding dengan Tergugat II sekarang Terbanding II dan Tergugat III sekarang Terbanding III, sehingga dari keadaan demikian dinilai hubungan hukum itu hanya ada antara Penggugat sekarang Pembanding dan Tergugat I sekarang Terbanding I yang berupa wanprestasi dan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat sekarang Pembanding dengan Tergugat II sekarang Terbanding II dan Tergugat III sekarang Terbanding III. Berdasarkan hal-hal di atas Pengadilan Tingkat Pertama menilai gugatan Penggugat yang menggabungkan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum adalah gugatan yang cacat formil sehingga Eksepsi dari Tergugat II sekarang Terbanding II dan Tergugat III sekarang Terbanding III diterima dan dikabulkan, oleh karenanya gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut pihak Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding dengan mengajukan keberatan-keberatan sebagaimana telah diuraikan dalam Memori Banding di atas, dan setelah Pengadilan Tingkat Banding mempelajari dengan seksama dari pertimbangan yang telah diambil oleh Pengadilan Tingkat Pertama dikaitkan dengan Memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan yang dijatuhkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara ini dinilai kurang tepat dalam penerapan hukumnya, hal ini didasari atas pertimbangan di bawah ini;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam uraian surat gugatannya telah menyampaikan bahwa diajukannya gugatan ini adalah berawal dari ketertarikan atas ajakan Tergugat I sekarang Terbanding I kepada Penggugat sekarang Pembanding untuk ikut serta berinvestasi dalam bentuk bantuan modal guna pekerjaan usaha redimix dibawah naungan PT Fortuna Redimik, yang dikelola Tergugat I sekarang Terbanding I mendapat pekerjaan proyek pengecoran jalan tol Balikpapan-Samarinda, Tergugat I sekarang Terbanding I yang kekurangan modal untuk menjalankan usaha mengajak Penggugat sekarang Pembanding untuk berinvestasi. Penggugat sekarang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding kemudian tertarik untuk bergabung bekerja sama dengan berinvestasi sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah), yang diperjanjikan Tergugat I sekarang Terbanding I akan mendapat imbalan bagian keuntungan sebesar Rp100.000.000,00 (setarus juta rupiah) setiap bulan, dan setelah pekerjaan selesai, Tergugat I sekarang Terbanding I akan mengembalikan kepada Penggugat sekarang Pembanding modal yang telah diserahkan sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) tersebut. Bahwa Penggugat sekarang Pembanding pada tanggal 15 Pebruari 2018, kemudian menyerahkan uang sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah). Bahwa setelah berjalan waktu 5 (lima) bulan, Tergugat I sekarang Terbanding I tidak lagi lancar menyerahkan kepada Penggugat bagian keuntungan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per bulannya sebagaimana diperjanjikan sebelumnya. Maka Penggugat sebagai Pembanding kemudian menyampaikan untuk menarik diri dari kerja sama tersebut, sehingga Penggugat sekarang Pembanding meminta Tergugat I sekarang Terbanding I untuk mengembalikan modal yang telah disetorkan sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah), akan tetapi Tergugat I sekarang Terbanding I tidak sanggup mengembalikannya. Atas kondisi demikian, Penggugat sekarang Pembanding dan Tergugat I sekarang Terbanding I setelah berunding maka diperoleh kesepakatan baru bahwa modal yang diserahkan Penggugat sekarang Pembanding kepada Tergugat I sekarang Terbanding I menjadi hutang Tergugat I sekarang Terbanding I kepada Penggugat sekarang Pembanding, keduanya mengadakan perjanjian hutang piutang, Penggugat sekarang Pembanding sebagai pemberi pinjaman sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah), Tergugat I sekarang Terbanding I bersedia memberi jaminan kepada Penggugat sekarang Pembanding berupa Sertifikat HGB Nomor 713/Pejaten Barat a.n. Kamarudin, tanah seluas 372 m² berikut bangunan di atasnya terletak Town House Mutiara Pejaten, Jalan Warga Raya nomor 88/A (nomor 88 Unit A) RT/RW 003/03, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Yang saat perjanjian dibuat, jaminan Sertifikat HGB Nomor 713/Pejaten Barat a.n. Kamarudin, tanah seluas 372 m² berikut bangunan tersebut, disampaikan oleh Tergugat I sekarang Terbanding I sedang digunakan sebagai agunan pada Tergugat II sekarang Terbanding II atas pinjaman kredit yang diberikan kepada Tergugat I sekarang Terbanding I. Bahwa sampai batas waktu pengembalian pinjaman yang diperjanjikan antara Penggugat sekarang Pembanding dengan Tergugat I sekarang Terbanding I tanggal 22 Januari 2019

Halaman 53 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



tersebut, Tergugat I sekarang Terbanding I tidak mampu membayar hingga sampai diajukannya gugatan ini, sehingga Penggugat sekarang Pemanding berupaya untuk menyita tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan tersebut dengan memaksa Tergugat I sekarang Terbanding I untuk menyerahkan Sertifikat HGB Nomor 713/Pejaten Barat a.n. Kamarudin, tanah seluas 372 m² yang dijadikan jaminan. Oleh Tergugat I sekarang Terbanding I kepada Penggugat disampaikan bahwa Sertifikat HGB Nomor 713/Pejaten Barat yang dijadikan jaminan kepada Penggugat sekarang Pemanding tersebut masih dipegang Tergugat II sekarang Terbanding II karena Tergugat I sekarang Terbanding I tidak lagi mampu membayar kewajiban angsuran pinjamannya, bahkan dijelaskan atas obyek tersebut dalam keadaan telah dilelang oleh Tergugat II sekarang Terbanding II melalui Tergugat III sekarang Terbanding III. Bahwa dari keadaan (penjelasan-penjelasan) tersebut, menurut Penggugat sekarang Pemanding dinilainya telah secara sah dan meyakinkan Tergugat I sekarang Terbanding I, Tergugat II sekarang Terbanding II, dan Tergugat III sekarang Terbanding III terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap perjanjian;

Menimbang, bahwa dari uraian surat gugatan sebagaimana disebut di atas, maka yang menjadi perhatian atas eksepsi diajukannya surat gugatan terhadap Tergugat II sebagai pihak merupakan *error in person*, dan Tergugat III yang bermohon untuk dikeluarkan sebagai Pihak, gugatan *Obscur Libel*, dan *Persona Standi In Judicio*, menurut Pengadilan Tingkat Banding eksepsi-eksepsi tersebut dinilai sudah menyangkut pembuktian dalam pokok perkara *a quo*, khususnya dalam pembuktian atas keterkaitan Sertifikat HGB Nomor 713/Pejaten Barat a.n. Kamarudin, tanah seluas 372 m², Benarkah Tergugat I sekarang Terbanding I, Tergugat II sekarang Terbanding II, dan Tergugat III sekarang Terbanding III adakah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap perjanjian (yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I), karenanya atas keberatan dalam eksepsi ini menurut Pengadilan Tingkat Banding akan dipertimbangkan sekaligus dalam pokok perkara, karenanya atas eksepsi-eksepsi Tergugat II sekarang Terbanding II dan Tergugat III sekarang Terbanding III tersebut patut untuk dikesampingkan dan dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Tingkat Pertama perihal eksepsi berdasar pertimbangan di atas, oleh Pengadilan Tingkat Banding dibatalkan dan akan mengadilinya sendiri sebagaimana pada amar putusan ini;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 54 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Pembanding semula Penggugat dalam perkara ini adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa menyambung dari pertimbangan dalam eksepsi, Pengadilan Tingkat Banding selanjutnya akan mempertimbangkan substansi pokok perkara ini yaitu apakah benar bahwa tindakan Tergugat I sekarang Terbanding I, Tergugat II sekarang Terbanding II dan Tergugat III sekarang Terbanding III terkait Obyek Sengketa yaitu Sertifikat HGB Nomor 713/Pejaten Barat atas nama (a.n.) Kamarudin, tanah seluas 372 m² berikut bangunan di atasnya terletak Town House Mutiara Pejaten, Jalan Warga Raya nomor 88/A (nomor 88 Unit A) RT/RW 003/03, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan, dinilai telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap perjanjian (yang dibuat oleh Penggugat sekarang Pembanding dengan Tergugat I sekarang Terbanding I) sebagaimana didalilkan Penggugat sekarang Pembanding dalam surat gugatannya?;

Menimbang, bahwa yang dimaksud oleh Penggugat sekarang Pembanding bahwa tindakan Tergugat I sekarang Terbanding I, Tergugat II sekarang Terbanding II dan Tergugat III sekarang Terbanding III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap perjanjian, adalah tindakan proses lelang atas Obyek Sengketa, yang dilakukan oleh Tergugat III sekarang Terbanding III atas kuasa menjual lelang dari Tergugat II sekarang Terbanding II, karena Tergugat I sekarang Terbanding I telah lalai melaksanakan kewajibannya untuk mengangsur pinjaman yang diterimanya dari Tergugat II sekarang Terbanding II. Sedang disisi lain atas Obyek yang sama tersebut, oleh Tergugat I sekarang Terbanding I dijadikan pula sebagai jaminan dari hutang yang diterima Penggugat sekarang Pembanding;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan pada eksepsi tentang hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat sekarang Pembanding dengan Tergugat I dengan Terbanding I, dihubungkan dengan bukti-bukti surat bertanda P-1, P-2 yang diajukan Penggugat sekarang Pembanding, telah dapat dibuktikan bahwa pada tanggal 15 Februari 2018 Penggugat sekarang Pembanding dengan Tergugat I sekarang Terbanding I telah menandatangani Perjanjian Kerjasama Penyertaan Modal sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) dalam proyek pekerjaan pengadaan barang Beton Ready Mix (pengeroran jalan tol Balikpapan-Samarinda) di bawah naungan PT Fortuna Aneka Sarana Triguna. Dari penyertaan modal tersebut, pihak Penggugat sekarang Pembanding akan mendapatkan bagian keuntungan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta

Halaman 55 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



rupiah) setiap bulannya. Namun bagian keuntungan tersebut setelah 5 (lima) bulan tidak lagi diberikan. Penggugat sekarang Pembanding ketika bermaksud menarik diri dari kerja sama investasi tersebut, meminta Tergugat I sekarang Terbanding I untuk mengembalikan penyertaan modal yang telah disetorkan, tetapi tidak mampu mengembalikannya. Selanjutnya atas penyertaan modal yang tidak dapat ditarik tersebut, dibuat Perjanjian Pengakuan Utang dengan Jaminan, antara Penggugat sekarang Pembanding dengan Tergugat I sekarang Tergugat I tanggal 22 Juni 2018, Tergugat I sekarang Terbanding I mengaku telah berhutang kepada Penggugat sekarang Pembanding uang sejumlah Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah), hutang tersebut harus dibayar paling lambat tanggal 15 Februari 2019, apabila tidak membayar pada tanggal tersebut, maka Tergugat I sekarang Terbanding I dikenakan denda Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap bulannya. Guna menjamin pembayaran kembali hutang pokok berikut denda dan biaya-biaya lainnya Tergugat I sekarang Terbanding I memberikan jaminan kepada Penggugat sekarang Pembanding berupa tanah berikut bangunan di atasnya seluas 372 M², terletak di Town House Mutiara Pejaten, Jalan Warga Raya nomor 88/A (nomor 88 Unit A) RT/RW 003/03, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan, SHGB Nomor 713/Pejaten Barat a.n. Kamarudin (in casu Tergugat I sekarang Terbanding I). Bahwa jaminan dimaksud saat diperjanjikan sedang dalam penjaminan kepada PT MAYBANK Tbk. (in casu Tergugat II sekarang Terbanding II) atas pinjaman kredit yang diterima Tergugat I sekarang Terbanding I, yang akan selesai dalam waktu 6 (enam) bulan sejak ditandatanganinya perjanjian dan akan menyerahkan SHGB Nomor 713/Pejaten Barat kepada Penggugat sekarang Pembanding sebagai jaminan atas perjanjian Hutang Piutang tersebut;

Menimbang, bahwa akan halnya dengan hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I sekarang Terbanding I, Tergugat II sekarang Terbanding II dan Tergugat III sekarang Terbanding III yang didalilkan oleh Penggugat sekarang Pembanding melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Pengadilan Tingkat Banding dari bukti-bukti Pihak Tergugat I sekarang Terbanding I, Tergugat II sekarang Terbanding II dan Tergugat III sekarang Terbanding III, didapatkan fakta:

1. Bahwa berdasarkan bukti bertanda TII-1 (Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 29 Mei 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Noor Kholis Adam, S.H, M.H., Notaris di Jakarta), TII-2 (Syarat dan ketentuan Umum pemberian fasilitas kredit rumah Nomor: 067/SKU/KPR/BP/2013), Tergugat I

Halaman 56 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



sekarang Terbanding I memperoleh pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga milyar dua ratus juta rupiah) dari Tergugat II sekarang Terbanding II untuk jangka waktu 60 bulan terhitung sejak tanggal 29 Mei 2013 dan berakhir pada tanggal 29 Mei 2018;

2. Bahwa agunan untuk menjamin pelunasan hutang Tergugat I sekarang Terbanding I tersebut, tanah dan bangunan yang ada di atasnya yang dibiayai dengan KPR dimaksud berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 713/Pejaten Barat, terletak di Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta tercatat atas nama Kamarudin (Tergugat I sekarang Terbanding I) (vide bukti bertanda TII-4) dipegang oleh Tergugat II sekarang Terbanding II;
3. Bahwa penyerahan agunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 713/Pejaten Barat tersebut, disertai pula penyerahan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 290/2013 oleh Tergugat I sekarang Terbanding I, oleh Tergugat II sekarang Terbanding II telah didaftarkan dan dibebankan Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5278/2013 tertanggal 12 Agustus 2013 (vide bukti bertanda T II- 5);
4. Bahwa atas kewajiban pembayaran angsuran pinjaman yang diterima, Tergugat I sekarang Terbanding I kepada Tergugat II sekarang Terbanding II tersebut, telah lalai dipenuhi sesuai dengan waktu yang ditentukan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 29 Mei 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Noor Kholis Adam, S.H, M.H, Notaris di Jakarta. Atas kalalaian tersebut Tergugat II sekarang Terbanding II telah memberikan peringatan kepada Tergugat I sekarang Terbanding I sebagaimana terbukti dari:
 - 4.1. Surat Tergugat II tanggal 18 Januari 2016, perihal Surat Peringatan I;
 - 4.2. Surat Tergugat II tanggal 4 April 2016, perihal Surat Peringatan II;
 - 4.3. Surat Tergugat II tanggal 22 Juli 2016, perihal Surat Peringatan III;
5. Bahwa atas Surat-surat Peringatan tentang macetnya pembayaran angsuran hutang tersebut, Tergugat I sekarang Terbanding I kemudian mengajukan restrukturisasi hutang kepada Tergugat II sekarang Terbanding II, pengajuan restrukturisasi tersebut disetujui kemudian dibuat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 065/Prb PK/MAYBANK/BP/2016 tanggal 27 Oktober 2016 yang ditandatangani oleh Tergugat I sekarang Terbanding I dan Tergugat II sekarang Terbanding (vide bukti bertanda TII-2);
6. Bahwa Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 065/Prb PK/MAYBANK/BP/2016 tanggal 27 Oktober 2016, pada perjalanannya Tergugat I sekarang



Terbanding I kembali lalai dalam memenuhi kewajiban pembayaran angsuran hutangnya kepada Tergugat II sekarang Terbanding II. Atas kelalaian tersebut, Tergugat II sekarang Terbanding II telah memberikan peringatan kembali kepada Tergugat I sekarang Terbanding I sebagaimana terbukti (vide bukti bertanda TIII-8) dari:

- 6.1. Surat Tergugat II tanggal 15 Maret 2017, perihal Surat Peringatan I;
- 6.2. Surat Tergugat II tanggal 22 Maret 2017, perihal Surat Peringatan II;
- 6.3. Surat Tergugat II tanggal 30 Maret 2017, perihal Surat Peringatan III;
7. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 juncto Pasal 14 Ayat (2) dan (3) juncto Pasal 20 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut di atas maka apabila Debitur cidera janji maka Kreditur Pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak dan kewenangan untuk menjual objek Hak Tanggungan;
8. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Nomor S.2019.0407/DIR CFS- BB & Asset Quality Management tanggal 4 April 2019 (vide bukti bertanda TIII-1) Tergugat II sekarang Terbanding II telah menyatakan bahwa Debitur (*in casu* Tergugat I sekarang Terbanding I) telah cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II sekarang Terbanding II, Tergugat II sekarang Terbanding II (PT Bank Maybank Indonesia) bermohon kepada Tergugat III sekarang Terbanding III (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL) yaitu Permohonan penetapan jadwal lelang ulang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan untuk melaksanakan lelang atas obyek Hak Tanggungan (*in casu* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 713/Pejaten Barat, terletak di Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta tercatat atas nama Kamarudin Tergugat I sekarang Terbanding I, untuk memenuhi kewajiban atas pinjaman yang diterimanya;
9. Bahwa lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) atas objek Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 713/Pejaten Barat telah dilaksanakan Tergugat III sekarang Terbanding III, sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 326/26/2019 tanggal 14 Juni 2019, dengan hasil "Tidak Ada Penawaran, atau belum laku terjual" (vide bukti bertanda TIII-13);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan atas pembuktian dari Para Pihak dalam perkara ini, Pengadilan Tingkat Banding dapat menilai bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Pemandang semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I adalah didasarkan Perjanjian Kerjasama

Halaman 58 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyertaan Modal tanggal 15 Februari 2018, juncto Perjanjian Pengakuan Utang dengan Jaminan tanggal 22 Juni 2018, akan tetapi Terbanding I semula Tergugat I kembali wanprestasi, sehingga Pembanding semula Penggugat bermaksud menarik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 713/Pejaten Barat, yang semula dijanjikan sebagai jaminan, tetapi Terbanding I semula Tergugat I tidak dapat menyerahkannya. Bahkan obyek jaminan tersebut disampaikan telah dilelang oleh Terbanding III semula Tergugat III atas kuasa dari Terbanding II semula Tergugat II untuk memenuhi kewajiban Terbanding I semula Tergugat I atas dasar Hak Tanggungan dari kredit KPR berdasar Perjanjian Kredit Nomor 56 tanggal 29 Mei 2013, juncto Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 065/Prb PK/MAYBANK/BP/2016 tanggal 27 Oktober 2016, juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 290/2013, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5278/2013 tanggal 12 Agustus 2013;

Menimbang, bahwa memperhatikan hubungan hukum terkait sengketa obyek SHGB Nomor 713/Pejaten Barat a.n. Kamarudin, berupa tanah berikut bangunan di atasnya seluas 372 M², terletak di Town House Mutiara Pejaten, Jalan Warga Raya nomor 88/A (nomor 88 Unit A) RT/RW 003/03, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta selatan, antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I dibandingkan dengan hubungan hukum yang terjadi antara Terbanding II semula Tergugat II dengan Tergugat I/Terbanding I, dengan memperhatikan pertimbangan penilaian atas bukti Para Pihak, maka Pengadilan Tingkat Banding menilai hubungan hukum antara Terbanding II semula Tergugat II dengan Terbanding I semula Tergugat I yang lebih dahulu terjadi, selain Terbanding II semula Tergugat II sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Obyek Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji, dan atas tuntutan substansi pokok dalam gugatan Pembanding semula Penggugat yang dimohonkan dalam Petitum angka 5 untuk menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap obyek jaminan perjanjian utang piutang tertanggal 22 Mei 2018, menurut Pengadilan Tingkat Banding patut untuk dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan substansi pokok dalam gugatan Pembanding semula Penggugat yang dimohonkan dinyatakan ditolak, maka terhadap petitum angka 3, 4, 7, 8, 9 yang berhubungan dengan tuntutan substansi pokok yang ditolak, maka juga dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

Halaman 59 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa lebih dari pada itu dengan memperhatikan kronologis terjadinya hubungan hukum antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I, sebagai dasar diajukannya gugatan dalam perkara ini, sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I adalah didasarkan Perjanjian Kerjasama Penyertaan Modal tanggal 15 Februari 2018 sebesar sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) dalam proyek pekerjaan pengadaan barang Beton Ready Mix (pengecoran jalan tol Balikpapan-Samarinda) di bawah naungan PT Fortuna Aneka Sarana Triguna, juncto Perjanjian Pengakuan Utang dengan Jaminan tanggal 22 Juni 2018 sebagaimana bukti Surat P-1 juncto P-2;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I dalam Jawabannya terhadap Surat Gugatan Pembanding semula Penggugat dengan tegas mengaku berutang kepada Pembanding semula Penggugat dan sampai tiba jatuh tempo yang diperjanjikan belum juga dapat membayar utangnya tersebut kepada Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa pengakuan adalah merupakan bukti yang sempurna (vide Pasal 311 R.Bg./Pasal 174 HIR);

Menimbang, bahwa dengan bukti Surat tanda P-1 juncto P-2 dihubungkan dengan pengakuan Terbanding I semula Tergugat I yang pada pokoknya membenarkan berutang kepada Penggugat dan utang tersebut belum dibayar sampai pada saat jatuh tempo, membuktikan benar Terbanding I semula Tergugat I telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Pembanding semula Penggugat atas Perjanjian Pengakuan Utang Dengan Jaminan tanggal 22 Juni 2018;

Menimbang, bahwa atas fakta demikian, Pengadilan Tingkat Banding dengan memperhatikan adanya perbuatan Wanprestasi tersebut, maka dengan mendasarkan Asas Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan sebagaimana dimaksud Pasal 2 Ayat (4) Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, walau dalam Petitum gugatan oleh Pembanding semula Penggugat secara spesifik tidak dimohonkan agar Terbanding I semula Tergugat I dinyatakan melakukan Wanprestasi, dengan mendasarkan Petitum Subsidaire mohon putusan seadil-adilnya berdasarkan peraturan dan hukum yang adil (*ex aequo et bono*), Pengadilan Tingkat Banding menjatuhkan putusan sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.G/2020/PN Bpp

Halaman 60 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 24 Agustus 2021 harus dibatalkan dan Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri perkara ini sebagaimana dituangkan dalam amar putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan “gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima” dibatalkan pada tingkat banding, dan dalam peradilan tingkat banding gugatan Pembanding semula Penggugat dikabulkan sebagian, maka biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan haruslah dibebankan kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas semua pertimbangan-pertimbangan dalam putusan ini, maka segala alasan dari Memori Banding maupun Kontra Memori Banding yang diajukan Para Pihak secara substansi terkait dalam pokok gugatan perkara ini dianggap telah dipertimbangkan secara keseluruhannya dalam putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, KUHPdata, R.Bg. dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.G/2020/PN Bpp tanggal 24 Agustus 2021 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengakuan Utang dengan Jaminan tanggal 22 Juni 2018 antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I;
3. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I untuk melunasi Utang Terbanding I semula Tergugat I kepada Pembanding semula Penggugat

Halaman 61 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar:

- Utang Pokok Rp2.500.000.000,00
- Denda Rp1.350.000.000,00
- Jumlah Rp3.850.000.000,00 (tiga milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah);

4. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selain dan selebihnya;

5. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda pada hari Senin tanggal 31 Januari 2022 oleh kami Sugiyanto, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua Majelis, Ahmad Yasin, S.H., M.H. dan Marolop Simamora, S.H, M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 29 Desember 2021 Nomor 241/PDT/2021/PT SMR untuk mengadili perkara ini di tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada **hari Selasa, 8 Februari 2022** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dengan dibantu oleh Hotma Situngkir, S.H., sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ahmad Yasin, S.H., M.H.

Sugiyanto, S.H., M.Hum.

Marolop Simamora, S.H, M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 62 dari 63 halaman Putusan Nomor 241/PDT/2021/PT SMR



Hotma Situngkir, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Materai putusan	: Rp10.000,00
2. Redaksi putusan	: Rp10.000,00
3. Biaya pemberkasan	: Rp130.000,00
Jumlah	: <u>Rp150.000,00</u> (seratus lima puluh ribu rupiah).