



PUTUSAN

Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ROY ALDINO SUDIRMAN, SIP., Tempat Lahir Balikpapan, Tanggal Lahir 21 Desember 1987, NIK : 6471042112870002, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam PekerjaanWiraswasta, Alamat Jalan Abadi No. 22, RT. 12, Kel. Gunung Sari Ilir, Kec. Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan Kaltim. Kewarganegaraan Indonesia. Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya bernama:

1. SALMAH NOVITA ISHAQ, S.H.,M.H.;
2. ALIS BARKAH SHOLIHAN, S.H.;
3. DESI ANDRIANI NATALIE HANGIN, S.H.,M.H.;

Advokat pada kantor "ASH Lawfirm & Legal Consultant", beralamat di Jalan Ahmad Yani 2 Nomor 15 B, Kel. Sungai Pinang Dalam, Kec. Sungai Pinang, Kota Samarinda Kalimantan Timur, Domisili elektronik / e-court smhnhvta@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 783/PAN/HK.2/05/2024 Tanggal 21 Mei 2024, selanjutnya disebut PENGGUGAT;

MELAWAN:

1. **PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Consumer Loans Samarinda.** Sebelumnya Beralamat di Gedung Bank Mandiri Irian Lantai 2 Jl. Pulau Irian No. 16, Samarinda, sekarang beralamat di Jl. Mulawarman No. 23, Pelabuhan, Kec. Samarinda Kota, Kota Samarinda. Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya bernama SUDJATMIKO KURNIADI, S.H., ARYANTO, S.H., DIMAS GHIFAAR BRAMANTYA, S.H., JOKO TAWANG HARINTO, RIDWAN NUR, DEDY SOFYAN RULLY, HENDRA PERMANA, ANDARI IRMAYA DEWI, FENNY SISCA PRICILIA dan DEWI ANDRIANI, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 071/SK.SAM.LGL/2024 tanggal 25 Juni 2024, yang telah didaftarkan dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri/HI/Tipikor Samarinda Nomor 1008/PAN/HK.2/07/2024 tanggal 2 Juli 2024, selanjutnya disebut TERGUGAT;
2. **Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan,** beralamat di Jl. Ahmad Yani No. 68, Kel. Klandasan Ilir, Kec. Balikpapan Kota, Kota Balikpapan. Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya Bernama ADI SUHAMA, S.E., M.M., DIAN HENDRO CAHYONO, S.E., M.Acc., DWI ARIADI, S.E., M.Ec.Dev, CAHYO WINDU

Halaman 1 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WIBOWO, S.H., SULASTRI, AGUS KHAIRI PRATAMA PUTRA, S.H., RACHEL JAMERIA AUGUSTNIARTA SIHITE, A.MD.Pnl, DITO RAHADIYAN, S.E., dan RIZKY IMADDUDIN, A.P.Kb.N., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-8/MK.6/WKN.13/2024 tanggal 5 Juni 2024 yang telah didaftarkan dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri/HI/Tipikor Samarinda Nomor 940/PAN/HK.2/06/2024 tanggal 20 Juni 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mempelajari bukti-bukti surat yang diajukan para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 21 Mei 2024 dalam Register Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik satu bidang tanah dengan Nomor Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1359 yang terletak di Jln. Marsma Iswahyudi Perum Pondok Karya Agung Blok BAA, nomor 60, Kel. Gunung Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dan bangunan di atasnya dengan Nomor Izin Mendirikan Bangunan (IMB) : 0311/DTKP.BS/SN tertanggal 20 Februari 2014;
2. Bahwa pada tanggal 14 Juli 2016 Penggugat melakukan Permohonan Kredit melalui aplikasi untuk mendapatkan Fasilitas Kredit dari Tergugat untuk keperluan Pembelian tanah dan Bangunan Rumah Kantor, dan pada tanggal 29 Juli 2016 Tergugat menyetujui permohonan Penggugat dengan memberikan Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) dengan Nomor 19072016059148990011;
3. Bahwa pada tanggal 4 Agustus 2016 Penggugat dan Tergugat melakukan Perjanjian Kredit dengan Nomor Perjanjian Kredit:R09.SMR/0149/KPR/ 2016, dan tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Mandiri KPR Secondary Nomor : R09.SMR/0149/KPR/2016, Nomor : 376 di hadapan Notaris Herdiyan Ibnu, S.H.,M.Kn.;
4. Bahwa jumlah Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Tergugat adalah sebesar Rp 9.900.000.000,- (Sembilan Milyar Sembilan Ratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu 120 (Seratus Dua Puluh) bulan terhitung sejak tanggal pencairan fasilitas Kredit diberikan, dengan besar angsuran Rp 122.745.832,- (Seratus Dua Puluh Dua juta Tujuh Ratus Empat Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Tiga Puluh Dua Rupiah)

Halaman 2 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbulan dengan Bunga 8,5% (delapan koma lima Persen) untuk 5 (Lima) tahun Pertama;

5. Bahwa Penggugat mendapatkan Fasilitas Kredit dari Tergugat dengan Agunan satu bidang tanah dengan Nomor Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1359 yang terletak di Jln. Marsma Iswahyudi Perum Pondok Karya Agung Blok BAA, nomor 60, Kel. Gunung Bahagia, kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dan bangunan di atasnya dengan Nomor Izin Mendirikan Bangunan (IMB) : 0311/DTKP.BS/SN tertanggal 20 Februari 2014;
6. Bahwa setelah mendapatkan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Tergugat, Penggugat memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran angsuran sampai pada tahun 2019 Penggugat mengalami kendala diusahanya sehingga tidak dapat membayar angsuran;
7. Bahwa pada dasarnya Penggugat beritikad baik untuk melakukan pembayaran angsuran;
8. Bahwa setelah Penggugat tidak dapat membayar angsuran, Penggugat tidak menerima sama sekali Surat Teguran/ Surat Peringatan kesatu, kedua, maupun ketiga;
9. Bahwa tanpa adanya pemberitahuan Surat Teguran/ Surat Peringatan tersebut yang sampai kepada Penggugat, maka Penggugat tidak mengetahui bagaimana perkembangan angsuran atau denda yang menjadi tanggungan Penggugat;
10. Bahwa pada tanggal 14 Februari 2023 Penggugat tiba-tiba menerima Surat Keterangan Hutang Nomor : MNR.RCR/REG.BJM.04136/2023, dengan total kewajiban Hutang sebesar Rp 18.916.959.550,46 (Delapan Belas Milyar Sembilan Ratus Enam Belas Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Sembilan Ribu Ratus Lima Puluh Rupiah Koma Empat Enam sen), dan Agunan Penggugat yang menjadi Agunan telah masuk dalam Lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat;
11. Bahwa setelah itu Penggugat yang merasa keberatan langsung menanyakan dan meminta penjelasan mengenai hal tersebut diatas kepada Tergugat;
12. Bahwa setelah Penggugat menanyakan terkait nilai hutang serta lelang tersebut yang dilakukan tanpa adanya pemberitahuan ataupun Surat Teguran/ Surat Peringatan kesatu, kedua, maupun ketiga, Tergugat baru menyampaikan melalui e-mail kepada Penggugat pada tanggal 10 Mei 2023 yang berisikan 1 (satu) dokumen Surat Peringatan Kesatu, Kedua dan Ketiga;
13. Bahwa setelah Penggugat membuka isi dokumen tersebut, berisikan sebagai berikut:
 - Surat Peringatan Pertama nomor : MNR.RCR/CCR.BJM/9371/2019, tertanggal 01 Juli 2019, dengan Nilai tunggakan sebesar Rp 247.365.244,40 (Dua Ratus

Halaman 3 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Empat Puluh Tujuh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Lima Ribu Dua Ratus empat Puluh Empat Rupiah Koma Empat Puluh Sen) dengan rincian sebagai berikut :

Hutang Pokok Rp 8.038.690.737,42

- Tunggalan Pokok : Rp 132.076.331,38
- Tunggalan Bunga : Rp 113.415.332,62
- Tunggalan Denda : Rp 1.873.580,40
- Biaya lainnya : Rp _____ 0.00

Total tunggalan : Rp 247.365.244,40

- Surat Peringatan Kedua nomor : MNR.RCR/CCR.BJM/9745/2019, tertanggal 12 Juli 2019, dengan Nilai tunggalan sebesar Rp 247.365.244,40 (Dua Ratus Empat Puluh Tujuh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Lima Ribu Dua Ratus empat Puluh Empat Rupiah Koma Empat Puluh Sen) dengan rincian sebagai berikut :

Hutang Pokok Rp 8.038.690.737,42

- Tunggalan Pokok : Rp 132.076.331,38
- Tunggalan Bunga : Rp 113.415.332,62
- Tunggalan Denda : Rp 1.873.580,40
- Biaya lainnya : Rp _____ 0.00

Total tunggalan : Rp 247.365.244,40

- Surat Peringatan Ketiga nomor : MNR.RCR/CCR.BJM/10302/2019, tertanggal 25 Juli 2019, dengan Nilai tunggalan sebesar Rp 372.259.128,45 (Tiga Ratus Tujuh Puluh Dua Juta Dua Ratus Lima Puluh Sembilan Ribu Seratus Dua Puluh Depalan Rupiah koma Empat Lima Sen) dengan rincian sebagai berikut :

Hutang Pokok Rp 8.038.690.737,42

- Tunggalan Pokok : Rp 198.816.978,01
- Tunggalan Bunga : Rp 169.420.517,99
- Tunggalan Denda : Rp 4.021.632,45
- Biaya lainnya : Rp _____ 0.00

Total tunggalan : Rp 372.259.128,45

- Surat Pernyataan Wanprestasi Nomor : MNR.RCR/CCR.BPP.15182/ 2019, tertanggal 05 Desember 2019, dengan rincian sebagai berikut :

- Hutang Pokok : Rp 8.038.690.737,42
- Bunga : Rp 415.469.074,47
- Denda : Rp 23.750.084,90
- Biaya Lain-lain : Rp _____ 0.00
- Denda berjalan : Rp 3.759.025,55
- Bia Pemby Pokok : Rp _____ 151.363.002,10

Halaman 4 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total : Rp 8.633.031.924,44

14. Bahwa berdasarkan point 13 diatas, seharusnya Penggugat menerima Surat Teguran/Surat Peringatan sejak 01 Juli 2019 dari Tergugat, akan tetapi Penggugat baru menerima pada tanggal 10 Mei 2023 setelah Penggugat meminta penjelasan barulah Tergugat mengirimkannya;
15. Bahwa pada bulan Mei 2024 Penggugat baru mengetahui Agunan Penggugat yang menjadi jaminan Hutang masuk dalam proses lelang pada laman www.lelang.go.id yang dilakukan oleh Turut Tergugat tanpa adanya pemberitahuan apapun kepada Penggugat;
16. Bahwa Tergugat tidak pernah memberitahukan secara resmi kepada Penggugat terkait Agunan Penggugat yang akan dilelang;
17. Bahwa Turut Tergugat melakukan lelang dengan nilai limit Rp 4.352.000.000 (Empat Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Dua Juta Rupiah) yang mana dengan nilai tersebut sangat merugikan Penggugat selaku pemilik Agunan, karena dengan harga tersebut tidak menutupi atau melunasi hutang Pokok Penggugat yaitu 8.038.690.737,42 serta tidak sesuai dengan nilai dipasaran;
18. Bahwa dengan Tergugat tidak memberikan Surat Teguran/Surat Peringatan secara Resmi sesuai dengan prosedur, maka hal tersebut cacat secara hukum, begitu juga dengan Turut Tergugat yang sama sekali tidak melakukan pemberitahuan apapun secara Resmi kepada Penggugat dalam hal Lelang tersebut merupakan cacat secara hukum, karena Penggugat mempunyai hak untuk menerima Surat pemberitahuan secara resmi, sehingga Tergugat dan Turut Tergugat diduga telah melanggar hak-hak konsumen yang tertera dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
19. Bahwa eksekusi jaminan dilakukan melakukan jual lelang untuk memperoleh harga tertinggi menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, memberikan kemungkinan bagi kreditur dan debitur (Tergugat dan Penggugat) Untuk melakukan penjualan dibawah tangan apabila akan diperoleh harga tertinggi yang lebih menguntungkan bagi Kreditur dan Debitur (Tergugat dan Penggugat);
20. Bahwa sebenarnya eksekusi terhadap jaminan ada 2 cara yaitu:
 - Menurut Pasal 24 Reglement Indonesia. Jo. Pasal 258 *Rechtereglement Buiten Gewesten* dan Pasal 18, 19 Staatsblad 1908-542 yaitu apa yang dikenal dengan parate eksekusi di mana pelelangan di lakukan oleh putusan dan pengawasan ketua Pengadilan Negeri setempat sesuai dengan Gross Akta Hypotheek dan Gross Akta *Crediet Verband*;

Halaman 5 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menurut Pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata, jika secara eksplisit dan jelas menyebutkan dalam akta pertanggungan penjualan hak milik dapat dilakukan secara langsung oleh kantor pelelangan;
- 21. Bahwa namun demikian Putusan Mahkamah Agung Nomor 3210 Tahun 1984 mengharuskan kantor lelang Negara mendapat ijin Pengadilan Negeri setempat bila hendak melelang barang jaminan;
- 22. Bahwa pelaksanaan lelang yang telah berjalan, Tergugat dan Turut Tergugat dalam pelaksanaannya tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, hal tersebut kami dasarkan pada nilai limit jauh dari harga pasaran pada umumnya dan Tergugat dalam menentukan nilai limit tidak mendasarkan pada tim penilaian penaksir independen yang berhak mengeluarkan harga pasaran obyek sengketa;-
- 23. Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi bertentangan dengan Pasal 6 UUHT yang menetapkan Limit Lelang adalah pihak Penjual dalam menetapkan harga limit lelang tersebut telah didasarkan hasil penilaian yang dilakukan Penilai Independen. *Vide* Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 Tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 35 : (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit, (2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang. Pasal 36 :
 - (1) Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit berdasarkan :
 - a. penilaian oleh Penilai, atau
 - b. penaksiran oleh Penaksir
 - (2) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;
 - (3) Penaksir/Tim Penaksir sebagaimana pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno. Atas hal tersebut kami meminta kepada yang mulia majelis hakim pemeriksa perkara dapat menyatakan secara hukum bahwa pelaksanaan penjualan lelang atas bidang obyek sengketa yang diajukan oleh Tergugat, dilakukan oleh Turut Tergugat selaku pelaksana lelang adalah tidak sah atau cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum;
- 24. Bahwa perbuatan Tergugat melalui Turut Tergugat yang sewenang-wenang melakukan lelang atas Objek Sengketa sebagai jaminan kredit Penggugat bertentangan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996

Halaman 6 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan melanggar prosedur lelang sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 35 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 93/PMK.06/2010, yang menentukan bahwa setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit untuk setiap barang yang diajukan untuk lelang. Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual dan disampaikan kepada Pemilik Barang, oleh karena Pemilik Barang Penggugat tidak dilibatkan dalam menentukan nilai limit lelang, dan apalagi pemilik Objek Sengketa keberatan atas pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat, sedemikian rupa sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi : "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepadaseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut" Bahwa perbuatan Tergugat melakukan lelang atas objek sengketa - jaminan kredit Penggugat, mempunyai korelasi yang erat terhadap kerugian yang akan diderita oleh Penggugat, baik kerugian secara materiil maupun kerugian moril;

25. Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ini melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 17 Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang bunyinya menentukan, "Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar";
26. Bahwa, dalam praktik perbankan, prinsipnya nilai harta yang dijadikan jaminan harus lebih besar dari pada jumlah utang yang diberikan, yang dikenal dengan istilah *Loan to Value Ratio*. Untuk Kredit Properti, rasio ini diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan to Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. 25. Bahwa, dalam ketentuan Pasal 45 huruf b PMK 27/2016 tersebut diatur bahwa hanya Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan") (Lelang Eksekusi hak tanggungan akibat cedera janji debitur) dengan Nilai Limit lebih besar

Halaman 7 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr

Disclaimer

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



dari Rp 1 miliar yang harus ditetapkan oleh Penilai independen, sedangkan nilai limit lelang di bawah nilai tersebut dapat ditetapkan oleh penaksir internal bank;

27. Bahwa karena proses pelelangan tersebut terbukti tidak adanya keadilan(rechtvaardig) dan tidak adanya kepatutan (redelij) serta tidak sesuai dengan hukum (rechtmatic) terhadap terjadinya pelelangan yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat terhadap obyek lelang karena terbukti mengesampingkan aturan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan10 Nomor 93 /PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas peraturan menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana telah diubah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat maka sudah sepantasnya Risalah Lelang terhadap obyek sengketa tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan Tergugat dihukum untuk membatalkan lelang tersebut dengan segala akibat hukumnya;
28. Bahwa dalam hal ini Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak melakukan prosedur dengan benar sesuai aturan yang berlaku dalam melakukan lelang jaminan dan Para Tergugat dan Turut Tergugat nyata-nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum serta merugikan Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Samarinda cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk membatalkan lelang Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1359 yang terletak di Jln. Marsma Iswahyudi Perum Pondok Karya Agung Blok BAA, nomor 60, Kel. Gunung Bahagia, kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dan bangunan di atasnya dengan Nomor Izin Mendirikan Bangunan (IMB) : 0311/DTKP.BS/SN tertanggal 20 Februari 2014 dengan sampai Putusan ini berkekuatan hukum tetap;
2. Memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk melakukan penaksiran ulang Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1359 yang terletak di Jln. Marsma Iswahyudi Perum Pondok Karya Agung Blok BAA, nomor 60, Kel. Gunung Bahagia, kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dan bangunan di atasnya dengan Nomor Izin Mendirikan Bangunan (IMB) : 0311/DTKP.BS/SN tertanggal 20 Februari 2014 dengan Standar Penilaian Indonesia menggunakan Appraisal yang sesuai;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tidak melakukan segala Tindakan-tindakan melanggar Hukum terhadap Agunan tersebut sebelum ada Putusan mengenai Pokok Perkara;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah "Batal Demi Hukum" apabila Tergugat mengalihkan dan/atau memperjualbelikan Agunan tersebut kepada pihak lain;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat yang telah melakukan lelang adalah Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dalam perkara ini;
3. Memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk membatalkan lelang yang sedang berjalan;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat dan Tergugat adalah "batal demi hukum" apabila lelang tetap berjalan sampai Objek sengketa beralih kepada pihak lain;
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya
(*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa setelah kedua belah pihak hadir, maka berdasarkan ketentuan Pasal 154 ayat (1) RBg dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, Majelis Hakim wajib mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, yang kemudian ditunjuk seorang Mediator bernama Rida Nur Karima, S.H., M.Hum., berdasarkan Penetapan Hakim Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 20 Juni 2024, akan tetapi proses perdamaian melalui mediasi tersebut berdasarkan Laporan Mediator tanggal 23 Juli 2024 dinyatakan tidak tercapai perdamaian, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Penggugat menyatakan terhadap surat gugatan yang diajukan menyatakan tidak ada perubahan dan tetap pada gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat melalui kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya secara e litigasi sebagai berikut:

Jawaban Tergugat:

I. DALAM EKSEPSI

A. **Exception peremptoria - exceptio non adimpleti contractus**

Bahwa Penggugat sebagai Debitur **tidak menjalankan prestasinya (*exceptio non adimpleti contractus*)** kepada Tergugat sebagai Kreditur, sebagaimana

Halaman 9 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



Perjanjian Kredit No. R.09.SMR/0149/KPR/2016 tanggal 4 Agustus 2016 (“**Perjanjian Kredit**”) yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat. Sesuai perjanjian kredit, Tergugat selaku kreditur telah memberikan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (“**KPR**”), dengan agunan Tanah dan Bangunan di atas SHGB No.1359/Gunung Bahagia a.n. Roy Aldino Sudirman (“**SHGB**”) yang sudah terpasang Hak Tanggungan I untuk Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No.1253/2018 (“**SHT**”);

Bahwa Penggugat selaku debitur tidak menjalankan prestasinya untuk membayar angsuran fasilitas kredit dengan tertib kepada Tergugat I, hal ini pun diakui sendiri oleh Penggugat dalam positanya pada halaman 3 angka 6, yang mana Penggugat mengatakan bahwa “...*Penggugat mengalami kendala diusahanya sehingga tidak dapat membayar angsuran*” sehingga fasilitas kredit Penggugat menjadi macet. Oleh karena fasilitas kredit Penggugat telah macet, maka sesuai dengan Pasal 6 Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan SHT memiliki hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Karena pada kenyataannya, Penggugat tidak melakukan prestasinya yang sudah disepakati dalam perjanjian kredit, yaitu melakukan pembayaran kewajibannya kepada Tergugat dengan tertib akan tetapi Penggugat malah melayangkan gugatan ini. Sehingga dapat dianggap sudah memenuhi unsur dalam *Exception peremptoria-exceptio non adimpleti contractus*. Dan oleh karenanya sudah selayaknya gugatan ini tidak dapat diterima;

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

Bahwa **Gugatan a quo tidak jelas karena dalil Penggugat dalam positanya saling bertolak belakang**. Dalam Posita Gugatan a quo halaman 3 angka 6 dan angka 7 Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

“... ”

6. *Bahwa setelah mendapatkan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Tergugat, Penggugat memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran angsuran sampai pada tahun 2019 Penggugat mengalami kendala diusahanya sehingga tidak dapat membayar angsuran;*
7. *Bahwa pada dasarnya Penggugat beritikad baik untuk melakukan pembayaran angsuran;...”*

Dalam Posita angka 7 Penggugat menyatakan telah “*beritikad baik untuk melakukan pembayaran angsuran*”, namun Penggugat sebelumnya

Halaman 10 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



mendalihkan dalam Posita angka 6 bahwa Penggugat “tidak dapat membayar angsuran”, yang mana tentunya kedua dalil tersebut tidak berkesinambungan dan justru malah saling bertolak belakang antara satu dengan yang lain sehingga, **Gugatan a quo menjadi kontradiksi antarpositanya**. Oleh karena dalam Gugatan a quo terdapat kontradiksi antarposita, **mengakibatkan Gugatan a quo menjadi tidak jelas (Obscuur Libel), sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan**.

sehingga sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 april 1979, sangatlah beralasan apabila Tergugat memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar Gugatan a quo **dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)**;

II. DALAM PROVISI

Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“**PMK Lelang**”), dalam hal tidak terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dapat dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan tanpa fiat eksekusi;

Sehingga Gugatan yang diajukan Penggugat dalam hal ini kedudukan Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri KPR Secondary Nomor: R09.SMR/0149/KPR/2016 tanggal 4 Agustus 2016 adalah sebagai *debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi* sehingga Penggugat bukan pihak lain yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut. Lebih lanjut lagi, gugatan Penggugat juga bukan atau tidak terkait kepemilikan objek sengketa (tanah). Yang berarti, **Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk memohon kepada Pengadilan untuk membatalkan lelang**;

Berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat menolak dengan tegas provisi gugatan Penggugat karena Gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum (*rechts grond*) berkaitan dengan Pembatalan Lelang dan Tuntutan Provisi. Hal ini dikarenakan perkara ini tidak memenuhi syarat perkara yang putusannya dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, sebagaimana tercantum dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil jo Surat Edaran Mahkamah



Agung No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil;

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat **menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat** yang berhubungan dengan Tergugat dalam Gugatan *a quo* kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa semua dalil Tergugat Dalam Eksepsi mohon dimasukkan dan dianggap tertuang kembali dalam Jawaban Dalam Pokok Perkara, yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan (*verweer ten principale*);
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Surat Gugatan adalah bahwa Tergugat disebut telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** karena melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan SHGB No.1359/Gunung Bahagia melalui Turut Tergugat;
4. Perlu Tergugat jelaskan terlebih dahulu kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kasus posisi lengkap terkait perkara, yang mana **Penggugat hanya memberikan informasi secara sepotong-potong dan oleh karenanya tidak utuh dan tidak lengkap, yang patut diduga bertujuan untuk menyesatkan Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara;**
5. Perlu Tergugat terangkan bahwa adalah benar Tergugat merupakan Kreditur yang telah memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (“KPR”) kepada Penggugat selaku Debitur, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Mandiri KPR Secondary Nomor: R09.SMR/0149/KPR/2016 tanggal 4 Agustus 2016 (“**Perjanjian Kredit**”), dengan limit kredit sebesar **Rp 9.900.000.000,- (sembilan milyar sembilan ratus juta rupiah)**;
Perjanjian Kredit *a quo* telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat sebagai suatu hubungan hukum hutang piutang bagi Penggugat selaku Debitur dan Tergugat selaku Kreditur;
6. Bahwa dalam Perjanjian Kredit mengatur Hak dan Kewajiban bagi Penggugat dan Tergugat. Perjanjian Kredit berlaku mengikat sebagai hukum bagi Penggugat dan Tergugat yang harus dilaksanakan dengan itikad baik (vide: Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata);
7. Bahwa untuk menjamin pelunasan Perjanjian Kredit, Penggugat telah menyerahkan agunan berupa Tanah dan Bangunan SHGB No.1359/Gunung Bahagia an. Roy Aldino Sudirman (objek Hak Tanggungan) yang telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Hak Tanggungan I No. 1253/2018 tanggal 19 April 2018 sebesar Rp 12.375.000.000,- (dua belas milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta

Halaman 12 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



Rupiah). Bahwa Pengikatan Obyek Hak Tanggungan adalah bersifat **accessoir** dari Perjanjian Pokok yaitu Perjanjian Kredit a quo;

8. Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat memiliki itikad baik untuk melakukan pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud dalam Posita Gugatan halaman 3 angka 7, karena pada kenyataannya Penggugat masih belum dapat memenuhi kewajibannya sehingga fasilitas kredit Penggugat menjadi tidak lancar dan akhirnya macet, yang mana **telah diakui sendiri oleh Penggugat** dalam Posita Gugatan a quo halaman 3 angka 6 dan angka 8. Jika Penggugat memiliki itikad baik untuk melakukan pembayaran angsuran sesuai kesepakatan dalam perjanjian kredit, maka tidak mungkin fasilitas kredit atas nama Penggugat saat ini berada dalam kondisi macet sejak 16 November 2019;
9. Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat tidak menerima Surat Peringatan dari Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Posita Gugatan halaman 3 angka 8. Adapun terhadap ketidakmampuan membayar Penggugat, Tergugat telah melakukan upaya penanganan kredit bermasalah dalam rangka penagihan dan penyelesaian kredit dengan memberikan peringatan secara lisan dan juga **surat peringatan tertulis** sebagai berikut:
 - i. Surat Peringatan I (Pertama) No. MNR.RCR/CCR.BJM/9317/2019 tanggal 01 Juli 2019;
 - ii. Surat Peringatan II (Kedua) No. MNR.RCR/CCR.BJM/9745/2019 tanggal 12 Juli 2019;
 - iii. Surat Peringatan III (Ketiga) No. MNR.RCR/CCR.BJM/10302/2019 tanggal 25 Juli 2019;

Yang dalam surat-surat peringatan tersebut Tergugat menyertakan detail tagihan yang menjadi kewajiban Penggugat. Surat-surat peringatan dikirim melalui POS dengan tujuan alamat Tergugat sebagaimana yang tercantum dalam Gugatan a quo dan tentunya Tergugat memiliki bukti kirimnya yang nanti akan Tergugat tunjukan pada saat agenda pembuktian;

Bahwa meskipun Penggugat telah beberapa kali ditegur secara baik-baik sebanyak tiga kali tersebut dan diberikan kesempatan untuk menyelesaikan kewajiban membayar hutangnya kepada Tergugat, namun Penggugat tetap saja tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, terbukti dari Surat Peringatan yang Tergugat kirimkan mencapai Surat Peringatan III, karena jika Penggugat telah beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya tidak mungkin Tergugat sampai mengirimkan Surat peringatan III. Kemudian oleh karena tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya walaupun sudah diperingatkan



secara baik-baik, maka **Tergugat** mengirimkan kepada **Penggugat Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) No. MNR.RCR/CCR.BPP.15182/2019 tanggal 5 Desember 2019 Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) No. MNR.RCR/CTR.EAST.S1103102/2023 tanggal 13 November 2023** melalui POS dengan tujuan alamat **Tergugat** yang sama dengan yang tercantum dalam **Gugatan a quo** dan ada bukti kirimnya, dimana **Tergugat** menyatakan bahwa **Penggugat** telah Wanprestasi (Default) dan terhadap fasilitas kredit dinyatakan telah jatuh tempo secara seketika serta **Tergugat** meminta kepada **Penggugat** untuk membayar/melunasi seluruh kewajiban kredit secara seketika dan sekaligus. Karena masih belum adanya tanggapan dari **Penggugat**, **Tergugat** mengirimkan kembali kepada **Penggugat** untuk kedua kalinya pemberitahuan wanprestasi melalui **Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) No. MNR.RCR/CTR.EAST.S1103102/ 2023 tanggal 13 November 2023;**

Berdasarkan penjelasan Tergugat tersebut telah jelaslah bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada halaman 3 dan 4 angka 8 serta 9 adalah bohong belaka dan bahkan cenderung ngawur juga mengada-ada. Oleh karenanya patut kiranya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

10. Bahwa Pasal 1234 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (“**KUHPerdata**”) mengatur bahwa:

“Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Wanprestasi (lalai) dijabarkan dalam Pasal 1238 KUH Perdata sebagai berikut:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Menurut Prof. Subekti, S.H. dalam *Hukum Perjanjian* menerangkan bahwa ada 4 macam perbuatan Wanprestasi, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan, tapi terlambat;
4. Melakukan apa yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas telah jelaslah bahwa **Penggugat** telah wanprestasi, karena **Penggugat** telah memenuhi ke empat macam perbuatan wanprestasi tersebut;

11. Bahwa Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (“**UU Hak Tanggungan**”) mengatur bahwa:



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

Bahwa Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan mengatur mekanisme eksekusi Hak Tanggungan terhadap **Debitur yang cidera janji** adalah:

a. berdasarkan **hak pemegang Hak Tanggungan pertama** untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, atau;

b. berdasarkan **titel eksekutorial** yang terdapat dalam SHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan;

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada Kreditur-Kreditur lainnya;

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan di atas, Tergugat **atas kekuasaan sendiri (eigenmachtige verkoop)**, berhak untuk melaksanakan **Lelang Eksekusi** hak tanggungan melalui **pelelangan umum** atas Obyek Hak Tanggungan karena Penggugat telah **tidak melaksanakan/telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya**. Sehingga jelas terlihat disini tidak ada tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena seluruh tindakan pelelangan ini merupakan hak Tergugat selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan;

12. Adapun tata cara pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“**PMK Lelang**”). Berdasarkan ketentuan Pasal 10 PMK Pelaksanaan Lelang, permohonan lelang dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (“**KPKNL**”). Dalam Pasal 1 angka 5 PMK Pelaksanaan Lelang, ditegaskan pula bahwa yang dimaksud dengan **Lelang Eksekusi** adalah:

*“lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau **melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan**.”*

Sementara itu yang tergolong sebagai pelaksanaan Lelang Eksekusi dalam Pasal 3 huruf e PMK Pelaksanaan Lelang salah satunya adalah **Lelang Eksekusi** sebagaimana dimaksud Pasal 6 UU Hak Tanggungan;



13. Bahwa selain dasar peraturan perundang-undangan, Penggugat melalui Perjanjian Kredit, telah memberikan hak kepada Tergugat untuk melakukan lelang dalam hal wanprestasi. Pada **Perjanjian Kredit Pasal V. Pembayaran Kembali huruf b** mengatur bahwa:

“b. Apabila DEBITUR telah lalai untuk melaksanakan pembayaran angsuran sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini atau dalam hal terjadinya keadaan lalai sebagaimana diatur dalam Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif PT Bank Mandiri (Persero), maka BANK berhak untuk menyatakan seluruh Jumlah Terhutang menjadi jatuh tempo dan seluruh Jumlah Terhutang harus dibayar oleh DEBITUR secara seketika dan sekaligus lunas atas tagihan pertama BANK, serta BANK dapat melaksanakan haknya atas Agunan yang telah diberikan oleh DEBITUR/PEMILIK AGUNAN kepada BANK berdasarkan Perjanjian Kredit ini/Dokumen Jaminan;”

Bahwa Pasal 13 Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Bank Mandiri mengatur:

“13.1. Yang dimaksud dengan keadaan (-keadaan) lalai dalam Perjanjian Kredit dan Syarat-Syarat Umum adalah:

13.1.1. Jika menurut Pendapat Bank, Debitur/ahli waris Debitur telah lalai untuk membayar atau membayar kurang dari jumlah yang ditentukan pada waktu jatuh tempo suatu angsuran untuk pembayaran kembali Fasilitas Kredit atau Jumlah Terhutang sesuai dengan syarat-syarat dalam Perjanjian Kredit dan Syarat-Syarat Umum dalam hal mana lewatnya waktu saja telah cukup membuktikan kelalaian Debitur sehingga tidak perlu dilakukan peneguran atau surat lain sejenisnya sebagai bukti atas adanya kelalaian tersebut.”

“13.1. Dalam hal terjadi suatu keadaan lalai sebagaimana ditentukan dalam pasal 13.1. Syarat-Syarat Umum ini maka Bank berhak untuk seketika dan secara sepihak menyatakan seluruh Jumlah Terhutang menjadi jatuh tempo dan seluruh Jumlah Terhutang harus dibayar oleh Debitur secara seketika dan sekaligus lunas atas tagihan pertama Bank;”

“13.2. Sehubungan dengan keadaan-keadaan lalai sebagaimana ditentukan dalam pasal 13.1. Syarat-Syarat Umum, apabila Debitur kemudian tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam pasal 13.2. Syarat-Syarat Umum, maka Bank dapat melaksanakan haknya atas jaminan-jaminan yang telah diberikan Debitur/Pemilik Agunan kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit, Syarat-Syarat Umum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta



melaksanakan tindakan-tindakan berdasarkan kuasa-kuasa yang diberikan oleh Debitur/Pemilik Agunan kepada Bank yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dari Perjanjian Kredit dan Syarat-Syarat Umum, dan/atau mengambil setiap tindakan hukum yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

14. Bahwa berdasarkan penjabaran angka 8, 9, 10, 11, 12, dan 13 di atas, dapat disimpulkan bahwa **Penggugat tidak diragukan lagi telah wanprestasi sehingga Tergugat selaku Kreditur berhak untuk melakukan Lelang Eksekusi atas agunan SHGB No. 1359/Gunung Bahagia an. Roy Aldino berdasarkan Perjanjian Kredit dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;**
15. Tergugat menolak dengan tegas dalil Peggugat yang menyatakan bahwa Tergugat tidak memberitahukan secara resmi kepada Peggugat perihal Lelang Eksekusi agunan sebagaimana dimaksud dalam Posita Gugatan halaman 6 angka 16, karena sebelum melaksanakan Lelang Eksekusi atas SHGB No.1359/Gunung Bahagia an. Roy Aldino Sudirman di KPKNL Samarinda, **Tergugat telah memberitahukan kepada Peggugat bahwa Lelang akan dilaksanakan tanggal 4 Juni 2024 dan meminta Peggugat untuk mengosongkan agunan melalui Surat No. MNR.RCR/CTR.EAST.0408527/2024 tanggal 26 April 2024. Dan lagi Surat tersebut telah Tergugat kirimkan melalui Pos Indonesia dengan tujuan alamat Peggugat yang masih sama sampai dengan sekarang. Adapun hasil Lelang adalah tidak ada yang mengajukan penawaran. Bahwa seluruh proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat sudah sesuai dengan amanat PMK Lelang. Sehingga dalil Peggugat tersebut patutlah untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;**
16. Tergugat juga menolak dengan tegas dalil Peggugat dalam Posita Gugatan angka 22, angka 23, angka 24, dan angka 26 yang intinya menuduh Tergugat menetapkan nilai limit jauh dari harga pasar dan tidak menentukan nilai limit berdasarkan penilaian Tim Penilai Independen, karena **nilai limit yang Tergugat tetapkan sudah berdasarkan Penilaian Tim Penilai Independen KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan** berdasarkan Laporan Penilaian No. 00007/2.0027-03/PI/07/0143/1/I/2024 tanggal 19 Januari 2024, sehingga **dalil Peggugat hanya mengada-ada dan terkesan menuduh Tergugat.** Bahwa seluruh proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat sudah sesuai dengan amanat PMK Lelang. Sehingga seluruh dalil-dalil Peggugat tersebut adalah ngawur, tidak berdasar dan mengada-ada yang oleh karenanya patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;



17. Bahwa yang dimaksud sebagai Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata adalah:

"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;"

Sedangkan menurut Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M, agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga dapat dikenakan Pasal 1365 KUH Perdata, maka **unsur-unsur dari Pasal 1365 KUH Perdata tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya**. Jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak Penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak terjadi Perbuatan Melawan Hukum tersebut (Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum – Pendekatan Kontemporer*, Cetakan Ke IV, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013).

Adapun unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dimaksud tidak dapat diuraikan oleh Penggugat secara logis dan kumulatif dalam Gugatannya, sehingga **jelas tidak terjadi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan dengan tegas Tergugat menolak dalil Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat**. Bahwa seluruh proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat sudah sesuai dengan amanat PMK Lelang;

Bahkan jika mau dijabarkan, yang sebenarnya telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah Penggugat terhadap Tergugat selaku kreditur, karena kelima unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang diatur oleh pasal 1365 KUHPerdata tersebut di atas telah terpenuhi oleh debitur. Contohnya:

- a. Adanya suatu perbuatan : Penggugat jelas telah melakukan suatu perbuatan yaitu tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran secara tertib kepada Tergugat selaku kreditur;.
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum : Penggugat jelas telah melanggar perjanjian kredit yang telah disetujui dan ditandatangani, padahal dalam pasal 1338 KUHPerdata disebutkan bahwa Perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak menjadi undang-undang bagi yang membuatnya, sehingga dapat diartikan



dengan melanggar ketentuan dalam perjanjian kredit berarti Penggugat telah melanggar undang-undang dan dengan demikian berarti Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

- c. Adanya kesalahan dari pelaku : Jelas disini bahwa Penggugat telah bersalah dengan melanggar kesepakatan dalam perjanjian kredit;
- d. Adanya kerugian bagi korban : hal ini pun telah jelas bahwa Tergugat selaku kreditur telah menjadi korban dan mengalami kerugian yaitu tidak mendapatkan pelunasan fasilitas kredit yang dinikmati oleh Penggugat, jangankan mendapatkan keuntungan berupa bunga, untuk mendapatkan pelunasan fasilitas kredit Penggugat saja Tergugat sampai harus melakukan lelang Hak Tanggungan atas jaminan milik Penggugat dengan bantuan pihak lain. Sehingga jelas disini bahwa Tergugat mengalami kerugian dari ulah Penggugat;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian: hal ini pun telah jelas terlihat, oleh karena fasilitas kredit Penggugat macet yang patut diduga disebabkan oleh itikad tidak baik Penggugat yang menunggak pembayaran maka Tergugat selaku kreditur mengalami kerugian sebagaimana yang telah Tergugat jabarkan di atas;

Dari penjelasan tersebut di atas telah jelaslah siapa yang sebenarnya telah melakukan perbuatan melawan hukum dan pihak tersebut jelas bukan Tergugat selaku kreditur beritikad baik, sehingga dalil Penggugat dalam gugatannya pada halaman 7, 8 dan 9 angka 24 dan 28 tersebut patutlah ditolak oleh Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

18. Bahwa selain tidak diuraikannya unsur Perbuatan Melawan Hukum oleh Penggugat, **Tergugat juga tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Lelang Eksekusi atas SHGB No.1359/Gunung Bahagia an. Roy Aldino Sudirman oleh Tergugat merupakan hak Tergugat sepenuhnya selaku Kreditur Beritikad Baik dan Pemegang Hak Tanggungan.** Sebagaimana telah kami uraikan pada angka 4 s.d. 15 Jawaban dalam Pokok Perkara di atas, **Penggugat telah wanprestasi atas kewajiban kreditnya dan oleh karenanya Tergugat berhak melakukan Lelang Eksekusi atas SHGB No.1359/Gunung Bahagia an. Roy Aldino Sudirman.** Adapun Tergugat telah melakukan Lelang Eksekusi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku beserta perjanjian yang mengikat para pihak. Dengan tidak adanya Perbuatan Melawan Hukum di sisi Tergugat, **sangat beralasan untuk Yang Terhormat Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat;**
19. Bahwa Tergugat juga menolak dengan tegas Tuntutan Provisi Penggugat. Hal ini dikarenakan perkara ini tidak memenuhi syarat perkara yang putusannya dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, sebagaimana tercantum dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil jo Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil;

20. Bahwa dalil-dalil selebihnya dari Penggugat dalam Surat Gugatan *a quo* tidak akan Tergugat tanggapi satu per satu karena memang sangat tidak berdasar sehingga patut kiranya untuk dikesampingkan;

Berdasarkan uraian di atas, maka dengan ini Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar memutuskan:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM PROVISI

Menolak Tuntutan Provisi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

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

Namun apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda berpendapat lain, maka kami mohon agar dapat memutuskan Perkara *a quo* dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Jawaban Turut Tergugat

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat;

2. Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel*

UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Tidak Dapat Dijadikan sebagai Dasar Hukum Perkara *A Quo*;

- 2.1. Bahwa pada posita gugatan, Penggugat mencatut Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang bertujuan untuk melindungi konsumen yang mengalami penderitaan dan kerugian sebagai dasar hukum gugatan;
- 2.2. Bahwa dapat Turut Tergugat jelaskan, hubungan hukum antara Roy Aldino Sudirman, SIP cq Penggugat dengan PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk.

Halaman 20 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr

Disclaimer

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



Consumer Loans Samarinda cq. Tergugat bukanlah sengketa konsumen, akan tetapi sengketa utang piutang antara Debitor cq. Penggugat dengan Kreditur cq. Tergugat, dimana Penggugat telah melakukan wanprestasi atau cidera janji terhadap Tergugat, sehingga Tergugat melakukan jual secara lelang terhadap barang jaminan melalui Turut Tergugat;

- 2.3. Bahwa selanjutnya, sesuai **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 824 K/Pdt.Sus/ 2010 tanggal 1 Februari 2011**, yang menyatakan sebagai berikut:

"Hubungan hukum utang-piutang yang diikat dalam surat perjanjian kredit bukan merupakan sengketa konsumen sebagaimana dimaksud UU No. 8 Tahun 1999;"

- 2.4. Bahwa sesuai **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3091 K/Pdt/ 2010 tanggal 20 April 2011**, yang menyatakan sebagai berikut:

"Apabila prosedur standar dari Bank untuk perjanjian kredit sudah terpenuhi dan perjanjian kredit telah ditandatangani para pihaknya dan debitur telah menikmati fasilitas kreditnya, maka secara implisit debitur telah menerima semua syarat yang ditetapkan Bank dan UU tentang perlindungan konsumen tidak memiliki relevansi terhadap hubungan hukum yang diikat dalam perjanjian kredit".

- 2.5. Bahwa sesuai ketentuan hukum di atas, mengingat pokok permasalahan perkara *a quo* adalah sengketa utang piutang antara Debitor cq. Penggugat dengan Kreditur cq. Tergugat, **maka gugatan perkara *a quo* yang mendasarkan pada Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku;**

- 2.6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* **untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);**

3. **Eksepsi *Error in Persona***

Penggugat telah keliru menarik KPKNL Balikpapan sebagai para Pihak dalam Perkara *a quo*

- 3.1 Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang salah alamat, karena Turut Tergugat tidak ada kaitannya dan tidak memiliki hubungan hukum ataupun turut ikut sama sekali dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat yang menjadi pokok permasalahan oleh Penggugat dalam gugatannya;



- 3.2 Bahwa dalam pelaksanaan lelang objek perkara *a quo*, Turut Tergugat hanya bertindak sebagai perantara lelang sesuai dengan kewajiban hukum Turut Tergugat dalam ketentuan hukum yang berlaku (Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut **PMK 213/2020**);
- 3.3 Bahwa Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) menyatakan, "*Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya,*"
- 3.4 Bahwa selanjutnya Pasal 11 PMK 122/2023 menyatakan, "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang,*"
- 3.5 Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum tersebut, Turut Tergugat tidak boleh menolak permohonan lelang objek perkara *a quo* yang diajukan oleh Tergugat atas objek perkara *a quo*;
- 3.6 Hal ini kemudian diperkuat dengan adanya kelengkapan berkas permohonan lelang dari Tergugat kepada Turut Tergugat berupa Surat Pernyataan Bertanggung Jawab Gugatan Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.16695/2023 tanggal 08 September 2023 pada poin 4 yang menyatakan bahwa Tergugat akan bertanggung jawab sepenuhnya dan membebaskan Turut Tergugat apabila dikemudian hari terjadi gugatan perdata ataupun tuntutan pidana dari pihak manapun terkait pelaksanaan lelang perkara *a quo*;
- 3.7 Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Balikpapan (*in casu* Turut Tergugat) yang hanya bertindak sebagai perantara lelang dan telah dibebaskan dari segala gugatan oleh Tergugat terhadap pelaksanaan lelang ini, serta tidak sama sekali terlibat dengan perbuatan hukum jual beli antara Tergugat dan Penggugat adalah jelas-jelas telah salah alamat (*error in persona*);

4. Eksepsi Gugatan Prematur

- 4.1 Bahwa sampai dengan gugatan ini diterima oleh Turut Tergugat, proses penjualan lelang sebagaimana didalilkan Penggugat masih dalam status Tidak

Halaman 22 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



ada penawaran. Hal itu kemudian sejalan bahwa tidak ada akibat hukum yang dapat dikenakan pada objek perkara;

1.2 Sejalan dengan hal tersebut diatas, sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku (vide pasal 134 jo Pasal 136 HIR), Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo wajib terlebih dahulu untuk menjatuhkan putusan sela sebelum memeriksa dan memutus pokok perkaranya serta menyatakan menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan a quo;

1.3 Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan, "*Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak,*" sudah terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara Penggugat dengan Turut Tergugat;

1.4 Bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K/SIP/1975 tanggal 28 Mei 1977, yang menyatakan:

"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak diterima."

1.5 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan memutus dengan menerima eksepsi Turut Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Turut Tergugat mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini;
2. **Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit**
 - 2.1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara a quo yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa **akar**



permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit atau Pembiayaan yang telah dilakukan oleh Penggugat;

- 2.2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit Mandiri KPR Secondary Nomor R09.SMR/0149/KPR/2016 (376) tanggal 04 Agustus 2016 (selanjutnya disebut **Perjanjian Kredit**) adalah Penggugat (*in casu* Debitur) dan Tergugat (*in casu* Kreditur) dengan barang jaminan yang berupa objek perkara, yang mana dijaminakan untuk menjamin pelunasan Perjanjian Kredit;
- 2.3. Bahwa faktanya, Penggugat (*in casu* Debitur) telah *wanprestasi* terhadap Perjanjian Kredit. Hal ini terlihat pada dokumen persyaratan lelang yang diserahkan oleh Tergugat yaitu **Surat Nomor MNR.RCR/CCR.BJM/9317/2019 tanggal 01 Juli 2019 Perihal Peringatan I (Pertama), MNR.RCR/CCR.BJM/9745/2019 tanggal 12 Juli 2019 Perihal Peringatan II (Kedua), dan Nomor MNR.RCR/CCR.BJM/10302/2019 tanggal 25 Juli 2019 Perihal Peringatan III (Ketiga/Terakhir)**. Ketiga surat peringatan tersebut ditujukan kepada Sdr. Roy Aldino Sudirman (*in casu* Penggugat) dan telah disampaikan dengan patut dengan memuat berapa sisa pokok hutang serta bunga dan tunggakan lainnya;
- 2.4. **Tunggakan pembayaran tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Debitur telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit perkara *a quo*** (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur termasuk diantaranya untuk melakukan tindakan hukum atas barang jaminan yang dijaminakan oleh Penanggung/Penjamin (Pasal 1820 KUH Perdata);
- 2.5. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata);
- 2.6. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan adanya posita terkait kerugian yang diderita akibat dari dilaksanakannya lelang tersebut yang seharusnya sudah diduga oleh Penduga saat tidak melakukan pembayaran atas Perjanjian Kredit. **Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik**



Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya;

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

- Alinea kedua halaman 92 putusan

"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;"

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

"bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;

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

Halaman 25 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



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

2.8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim;

3. Tentang Fakta Hukum Objek Dalam Perkara *A Quo* Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan;

3.1. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Mandiri KPR Secondary Nomor R09.SMR/0149/KPR/2016 (376) tanggal 04 Agustus 2016 dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1253/2018 tanggal 19 April 2018 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 133/2018 tanggal 07 Februari 2018;

3.2. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, **maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT)** yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya;

3.3. Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian *a quo*, maka **Tergugat selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT;**

3.4. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan **irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"** menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan



menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;

3.5. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Turut Tergugat adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

3.6. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 133/2018 tanggal 07 Februari 2018 menyatakan bahwa:

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

a) menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; ...”

3.7. Bahwa dengan bunyi klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas *wanprestasi/cidera* janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Penggugat. Penggugat yang dengan sadar menyetujui Perjanjian Kredit tersebut dan telah menerima fasilitas kredit berarti harus mematuhi isi Perjanjian Kredit seperti halnya perundang-undangan (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata) dalam artian bahwa **Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat;**

3.8. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, **petitum Penggugat angka 3 dan 4 pada pokok perkara serta dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;**

4. Penetapan Nilai Limit Lelang Merupakan Kewenangan Penjual;

4.1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 22 sampai 24 halaman 7 sampai dengan 8 yang pada intinya

Halaman 27 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



menyatakan bahwa Tergugat menetapkan nilai limit objek perkara secara sepihak dan tidak sesuai dengan amanat pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan pelaksanaan lelang menjadi cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Harus Turut Tergugat sampaikan bahwa saat pelaksanaan lelang perkara *a quo* dilaksanakan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang **telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku** dengan adanya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. pada PMK 213/2020;

4.2. Bahwa dapat Turut Tergugat jelaskan bahwa penentuan nilai limit oleh Tergugat merupakan Tindakan yang telah sesuai dengan amanat PMK 213/2020. Berdasarkan Pasal 47 ayat (2) PMK 213/2020 yang menyatakan: *"Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;"*

4.3. Bahwa kewenangan dalam menetapkan nilai limit tersebut kemudian dijelaskan lebih lanjut dengan Pasal 48 ayat (1) dan (2) PMK 213/2020 yang menyatakan: *"Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*

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

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki;

4.4. Bahwa salah satu dokumen persyaratan lelang yang telah diserahkan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat adalah **Dokumen Laporan Penilaian Nomor 00048/2.0139-03/PI/07/PS.0014/1/XI/2022 tanggal 29 November 2022 yang menggunakan jasa Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik Asno Minanda Usep Prawira dan Rekan** yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan. Dokumen Penilaian ini telah memenuhi ketentuan Pasal 48 ayat (2) PMK 213/2022. Sehingga **tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa penentuan nilai limit objek perkara tidak**



didasarkan pada penilai independen sebagaimana yang diatur oleh peraturan perundang-undangan;

- 4.5. Bahwa dengan berdasarkan hal tersebut diatas telah jelas bahwa penetapan nilai limit dari Tergugat bukanlah suatu Perbuatan Melawan Hukum karena telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan **bukanlah penetapan yang dilakukan secara sepihak. Sehingga dalil yang disampaikan oleh Penggugat sangat bersifat subjektif karena tidak memahami aturan lelang secara keseluruhan;**

5. Pelaksanaan Lelang Terhadap Objek Sengketa Dapat Dilaksanakan Tanpa Fiat Eksekusi Pengadilan;

- 5.1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 21 halaman 7, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang tidak sah karena tanpa adanya ijin dari Pengadilan Negeri Setempat;
- 5.2. Bahwa dapat Turut Tergugat jelaskan, Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat (1) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

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

(3) Terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi."

- 5.3. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum di atas, apabila tidak ada gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, sebelum dilaksanakannya lelang, **maka pelaksanaan lelang dapat dilakukan tanpa fiat eksekusi (eksekusi berdasarkan putusan Pengadilan);**
- 5.4. Bahwa selanjutnya, sesuai **Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**, yang menjelaskan sebagai berikut:
- 5.5. *"Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN*



YANG MAHA ESA, **untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.**

5.6. Bahwa sesuai Penjelasan Umum angka 9 di atas, pelaksanaan lelang dapat dilakukan tanpa fiat eksekusi pengadilan, **mengingat dalam Sertifikat Hak Tanggungan telah terdapat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang memberikan kekuatan eksekutorial;**

5.7. Bahwa sesuai dengan penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

5.8. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 21 halaman 7 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang tanggal 16 Oktober 2023 di Kantor Turut Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah/batal demi hukum karena tidak berlandaskan pada dasar hukum yang jelas dan telah jelas bahwa pelaksanaannya berdasarkan pada peraturan perundang-undangan;

6. Pelaksanaan Lelang Terhadap Objek Sengketa Telah Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku

6.1. Bahwa dapat Turut Tergugat jelaskan kembali, **bahwa pelelangan terhadap objek perkara a quo adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cidera janjinya Penggugat** atas perjanjian antara Penggugat selaku debitur dengan Tergugat selaku kreditur;

6.2. Bahwa pada kenyataannya, Penggugat selaku debitur telah melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajiban kreditnya kepada Tergugat selaku kreditur, maka **Tergugat memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**, yang mengatur sebagai berikut:

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



- 6.3. Bahwa atas tindakan wanprestasi debitur, Tergugat **telah melakukan upaya penagihan secara patut** melalui surat peringatan tertulis kepada Penggugat untuk melunasi kewajibannya melalui:
- Surat Nomor MNR.RCR/CCR.BJM/9317/2019 tanggal 01 Juli 2019 Perihal Peringatan I (Pertama);**
 - Surat Nomor MNR.RCR/CCR.BJM/9745/2019 tanggal 12 Juli 2019 Perihal Peringatan II (Kedua);**
 - Surat Nomor MNR.RCR/CCR.BJM/10302/2019 tanggal 25 Juli 2019 Perihal Peringatan III (Ketiga/Terakhir).**

Kemudian karena debitur tidak dapat menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan apa yang dimaksud dalam upaya penagihan tersebut, maka Tergugat menyatakan debitur telah wanprestasi dengan **Surat Pernyataan Wanprestasi Nomor: MNR.RCR/CTR.EAST.16694/ 2023 tanggal 08 September 2023.**

- 6.4. Bahwa dengan Penggugat selaku debitur telah wanprestasi, maka Tergugat menjalankan haknya untuk melakukan proses permohonan penjualan aset jaminan yang merupakan objek perkara. Selanjutnya Tergugat melakukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat terhadap objek perkara a quo, melalui:

MNR.RCR/CTR.EAST.16689/2023 tanggal 08 September 2023 perihal Surat Permohonan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1993 Melalui E-Auction ALI (Closed Bidding);

Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 26 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

"Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai Jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan Lelang;"

- 6.5. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat, selanjutnya Turut Tergugat memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dan mengingat **dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang**, selanjutnya Turut Tergugat menerbitkan surat penetapan lelang berikut:

Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang No. S-1269/KNL.1301/2023 tanggal 04 Oktober 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Ulang.



Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 PMK 213/2020 Lelang yang mengatur sebagai berikut:

“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”

6.6. Bahwa selanjutnya, sesuai ketentuan Pasal 58 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Keuangan nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Ulang, yang mengatur Pengumuman Lelang Eksekusi Barang tidak Bergerak sebagai berikut:

“Pengumuman Lelang Ulang untuk Lelang Eksekusi atas barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak dilakukan:

a. 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, dalam hal jangka waktu pelaksanaan lelang ulang tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir”

6.7. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, Penjual (in casu Tergugat) telah melaksanakan pengumuman lelang yaitu

a. Melalui surat kabar harian “Kaltim Post” tanggal 09 Oktober 2023.

6.8. Bahwa Tergugat telah memberikan pemberitahuan kepada Penggugat selaku Debitur melalui:

Surat Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.28049 tanggal 05 Oktober 2023 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Agunan yang ditujukan kepada Roy Aldino Sudirman, SIP. Sehingga **tidak benar dalil Penggugat bahwa pelaksanaan lelang ini tidak diberitahukan kepadanya;**

6.9. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang objek sengketa telah dilengkapi dengan:

a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagai berikut Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 55910/2023 tanggal 10 Oktober 2023 atas SHGB No. 1359; yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, untuk keperluan lelang eksekusi. Hal tersebut, sesuai dengan Pasal 31 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:



“Setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan, harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang.”

- 6.10. Dengan demikian prosedur lelang telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak ada satu pun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terkait pelaksanaan lelang yang dimohonkannya melalui Turut Tergugat.
- 6.11. Bahwa mengingat pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai **Pasal 25 PMK 213/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Edisi 2007, halaman 100**, yang mengatur sebagai berikut: **“Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;”**
- 6.12. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil dan petitum Penggugat dalam Gugatan selain dan selebihnya;

Maka, berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan mengabulkan seluruh alasan-alasan yang diajukan oleh Turut Tergugat dalam Jawaban ini dan sekaligus berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat atas objek sengketa baik pelaksanaan sebelum maupun sesudah pelaksanaan lelang dengan Risalah Lelang Nomor RL-546/60/2023 tanggal 16 Oktober 2023 telah sesuai dengan ketentuan yang ada, sah serta berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau, Apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik (e-court) pada persidangan tanggal 26 Agustus 2024

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik secara elektronik (e-court) pada persidangan tanggal 2 September 2024;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Mandiri KPR Secondary Nomor R09.SMR/0149/KPR/2016, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi tangkapan layar pesan masuk ke email Penggugat dari Tergugat, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Gambar iklan Lelang, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Gambar iklan Lelang, diberi tanda P-4;

Bukti surat tertanda P-1 sampai P-4 telah diberi meterai secukupnya, bukti tersebut berupa fotokopi tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat di persidangan menyatakan tidak akan mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat melalui kuasanya di persidangan mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Mandiri KPR Secondary Nomor R09.SMR/0149/KPR/2016 tanggal 4 Agustus 2016 ("Perjanjian Kredit"), diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit PT Bank Mandiri (Persero) Tbk tanggal 4 Agustus 2016 ("SUPK"), diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1359, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, terdaftar atas nama Roy Aldino Sudirman, SIP ("SHM No. 1359/Gunung Bahagia"), diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 1253/2018 tanggal 19 April 2018, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) No. MNR.RCR/CCR.BJM/9317/2019 tanggal 1 Juli 2019, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) No. MNR.RCR/CCR.BJM/9745/2019 tanggal 12 Juli 2019, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) No. MNR.RCR/CCR.BJM.10302/2019 tanggal 25 Juli 2019, diberi tanda T-7;

Halaman 34 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) No. MNR.RCR/CCR.BPP.15182/2019 tanggal 5 Desember 2019, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) No. MNR.RCR/CTR.EAST.S1103102/2023 tanggal 13 November 2023, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/REG.BJM.09939/2023 tanggal 3 April 2023 perihal pemberitahuan tanggal Lelang dan pengosongan agunan, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Salinan Risalah Lelang KPKNL Balikpapan No. 222/60/2023 tanggal 11 Mei 2023, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/REG.BJM.22565/2023 tanggal 24 Juli 2023 perihal pemberitahuan tanggal Lelang dan pengosongan agunan, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Salinan Risalah Lelang KPKNL Balikpapan No. RL-392/60/2023 tanggal 22 Agustus 2023, diberi tanda T-13;
14. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/CTR.EAST.28049/2023 tanggal 5 Oktober 2023 perihal pemberitahuan tanggal Lelang dan pengosongan agunan, diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Salinan Risalah Lelang KPKNL Balikpapan No. RL-546/60/2023 tanggal 17 Oktober 2023, diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/CTR.EAST.03096382/2024 tanggal 24 Maret 2024 perihal Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 melalui E-Auction ALI (Open Bidding) dan Pengantar SKPT, diberi tanda T-16;
17. Fotokopi Laporan Penilaian KJPP MBPRU 00007/2.0027-03/PI/07/0143/1/I/2024 tanggal 19 Januari 2024, diberi tanda T-17;
18. Fotokopi Surat No. S-585/KNL.1301/2024 tanggal 25 April 2024 perihal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda T-18;
19. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 29 April 2024, diberi tanda T-19;
20. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi hak Tanggungan tanggal 14 Mei 2024, diberi tanda T-20;
21. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/CTR.EAST.0408527/2024 tanggal 26 April 2024 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Agunan, diberi tanda T-21;
22. Fotokopi Salinan Risalah Lelang KPKNL No. RL-254/13.01/2024-1 tanggal 4 Juni 2024, diberi tanda T-22;

Bukti surat tertanda T-1 sampai dengan T-22 telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali T-5 sampai dengan T-12, T-14, T-16, T-19, T-21 dan T-22;

Halaman 35 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat melalui kuasanya menyatakan tidak akan mengajukan alat bukti saksi :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat melalui kuasanya di persidangan mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Risalah Lelang No. 546/60/2023 tanggal 16 Oktober 2023, diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Dokumen Laporan Penilaian Nomor 00048/2.0139-03/PI/07/PS.0014/1/XI/2022 tanggal 29 November 2022, diberi tanda TT-2;

Bukti surat tertanda TT-1 dan TT-2 telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti tertanda TT-2;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat melalui kuasanya menyatakan tidak akan mengajukan alat bukti saksi :

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tanggal 16 Oktober 2024, Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan tanggal 23 Oktober 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan provisi yang menuntut:

1. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk membatalkan lelang Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1359 yang terletak di Jln. Marsma Iswahyudi Perum Pondok Karya Agung Blok BAA, nomor 60, Kel. Gunung Bahagia, kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dan bangunan di atasnya dengan Nomor Izin Mendirikan Bangunan (IMB) : 0311/DTKP.BS/SN tertanggal 20 Februari 2014 dengan sampai Putusan ini berkekuatan hukum tetap;
2. Memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk melakukan penaksiran ulang Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1359 yang terletak di Jln. Marsma Iswahyudi Perum Pondok Karya Agung Blok BAA, nomor 60, Kel. Gunung Bahagia, kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dan bangunan di atasnya dengan Nomor Izin Mendirikan Bangunan (IMB) : 0311/DTKP.BS/SN tertanggal 20 Februari 2014 dengan Standar Penilaian Indonesia menggunakan Appraisal yang sesuai;

Halaman 36 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



3. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tidak melakukan segala Tindakan-tindakan melanggar Hukum terhadap Agunan tersebut sebelum ada Putusan mengenai Pokok Perkara;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah "Batal Demi Hukum" apabila Tergugat mengalihkan dan/atau memperjualbelikan Agunan tersebut kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa gugatan provisi pada dasarnya adalah tuntutan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelumnya putusan akhir dijatuhkan. Adapun yang diperbolehkan diputuskan dalam provisi adalah apabila ada suatu tindakan yang harus segera diambil dalam menangani perkara tersebut yang bersifat mendesak, namun belum termasuk pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Provisi dari Penggugat tersebut yang memohon memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk membatalkan lelang Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1359 yang terletak di Jln. Marsma Iswahyudi Perum Pondok Karya Agung Blok BAA, nomor 60, Kel. Gunung Bahagia, kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dan bangunan di atasnya dengan Nomor Izin Mendirikan Bangunan (IMB) : 0311/DTKP.BS/SN tertanggal 20 Februari 2014 dengan sampai Putusan ini berkekuatan hukum tetap serta memohon memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk melakukan penaksiran ulang Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1359 yang terletak di Jln. Marsma Iswahyudi Perum Pondok Karya Agung Blok BAA, nomor 60, Kel. Gunung Bahagia, kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dan bangunan di atasnya dengan Nomor Izin Mendirikan Bangunan (IMB) : 0311/DTKP.BS/SN tertanggal 20 Februari 2014 dengan Standar Penilaian Indonesia menggunakan Appraisal yang sesuai, menurut Majelis Hakim tuntutan Provisi tidak diperbolehkan menyangkut pokok perkara dan menurut Majelis Hakim oleh karena tuntutan Provisi Penggugat telah memasuki pokok perkara sehingga tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi sebagaimana terurai dalam Repliknya yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa pada prinsipnya Penggugat menolak seluruh dalil Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat kecuali yang Penggugat akui kebenarannya, Penolakan Eksepsi tersebut akan Penggugat jelaskan lebih lanjut dan mohon dianggap terulang dalam



pokok perkara serta merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara.

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. *Exception peremptoria - exceptio non adimpleti contractus*;
2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);
3. Gugatan Error in Persona;
4. Gugatan premature;

Menimbang, bahwa sebagaimana eksepsi tersebut di atas akan Majelis pertimbangan sebagai berikut:

Ad.1. Exception peremptoria - exceptio non adimpleti contractus;

Menimbang, bahwa Asas *Exceptio Non A Dimpleti Contractus* adalah prinsip hukum perdata yang mengatur tentang ketika Pihak yang satu menuntut pemenuhan kepada Pihak yang lain maka ia sendiri sudah harus memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian. Prinsip Asas

Exceptio Non A Dimpleti Contractus berlaku dalam perjanjian timbal balik yang merupakan konsekwensi terhadap kedua prestasi yang sangat berhubungan erat satu sama lain. Prinsip *Exceptio non A Dimpleti Contractus*, yang menyatakan bahwa kreditor sendiri belum berprestasi dan karenanya kreditor tidak patut untuk menuntut debitor berprestasi, prinsip ini mengacu pada Pasal 1478 KUHPdt yang menyebutkan : Si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya Dalam menangkis suatu gugatan, dapat menggunakan *Exceptio non A Dimpleti Contractus*, yaitu eksepsi yang menyatakan bahwa Tergugat tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya justru karena Penggugat sendiri tidak melaksanakan perjanjian itu sebagaimana mestinya. *Exceptio non Adimpleti Contractus* ini diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa Penggugat sebagai Debitur **tidak menjalankan prestasinya (*exceptio non adimpleti contractus*)** kepada Tergugat sebagai Kreditur, sebagaimana Perjanjian Kredit No. R.09.SMR/0149/KPR/2016 tanggal 4 Agustus 2016 ("**Perjanjian Kredit**") yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat . Sesuai perjanjian kredit, Tergugat selaku kreditur telah memberikan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah ("**KPR**"), dengan agunan Tanah dan Bangunan di atas SHGB No.1359/Gunung Bahagia a.n. Roy Aldino



Sudirman (“SHGB”) yang sudah terpasang Hak Tanggungan I untuk Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No.1253/2018 (“SHT”). Penggugat selaku debitur tidak menjalankan prestasinya untuk membayar angsuran fasilitas kredit dengan tertib kepada Tergugat I, hal ini pun diakui sendiri oleh Penggugat dalam positanya pada halaman 3 angka 6, yang mana Penggugat mengatakan bahwa “...Penggugat mengalami kendala diusahanya **sehingga tidak dapat membayar angsuran**” sehingga fasilitas kredit Penggugat menjadi macet. Oleh karena fasilitas kredit Penggugat telah macet, maka sesuai dengan Pasal 6 Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan SHT memiliki hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Karena pada kenyataannya, Penggugat tidak melakukan prestasinya yang sudah disepakati dalam perjanjian kredit, yaitu melakukan pembayaran kewajibannya kepada Tergugat dengan tertib akan tetapi Penggugat malah melayangkan gugatan ini. Sehingga dapat dianggap sudah memenuhi unsur dalam *Exception peremptoria-exceptio non adimpleti contractus*. Dan oleh karenanya sudah selayaknya gugatan ini tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena uraian eksepsi Tergugat telah memasuki pokok perkara, sehingga akan dipertimbangkan bersama pokok perkara;

Ad.2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa gugatan diajukan ke persidangan jika ada perselisihan hukum antara 2 (dua) pihak atau lebih. Menurut Pasal 8 RV gugatan memuat :

1. Identitas para pihak ;
2. Dasar atau dalil gugatan/*posita/fundamentum petendi* berisi tentang peristiwa dan hubungan hukum;
3. Tuntutan/*petitum* terdiri dari tuntutan primer dan tuntutan subsider/tambahan;

Menimbang, bahwa identitas para pihak adalah ciri-ciri dari Penggugat dan Tergugat yang harus dicantumkan dalam gugatan, antara lain nama lengkap, umur/tempat tanggal lahir, pekerjaan dan alamat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan dasar atau dalil gugatan/*Posita/fundamentum petendi* adalah dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan. *Posita* gugatan terdiri dari 2 (dua) bagian yaitu :

1. Bagian yang menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa (*feitteelijke grond*) ialah uraian tentang kejadian dan merupakan penjelasan duduknya perkara;
2. Bagian yang menguraikan tentang hukumnya (*rechts grond*), yaitu tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari suatu tuntutan;



Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya “Hukum Acara Perdata” halaman 889-890 menyebutkan gugatan yang diajukan mengandung cacat *obscuur libel* yakni gugatan Penggugat kabur, tidak memenuhi syarat jelas dan pasti (*duidelijke en bepaalde conclusie*) yang digariskan Pasal 8 ke-3 Rv. Oleh karena itu makna gugatan yang kabur sangat luas spektrumnya, bisa berupa:

1. Dalil gugatan atau fundamentum petendi tidak mempunyai dasar hukum yang jelas;
2. Tidak jelas obyek sengketa;
3. Petitum gugatan tidak jelas;
4. Gugatan yang diajukan mengandung unsur “nebis in idem”

Menimbang, bahwa dalil gugatan atau fundamentum petendi tidak mempunyai dasar hukum yang jelas, artinya suatu gugatan dianggap kabur apabila dalil gugatan tidak menjelaskan dasar hukum dan peristiwa yang melatar belakangi gugatan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Tuntutan/petitum adalah apa yang diminta oleh Penggugat atau dimohonkan untuk diputus oleh hakim, petitum ini akan mendapat jawabannya dalam diktum atau amar putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan bahwa **Gugatan a quo tidak jelas karena dalil Penggugat dalam positanya saling bertolak belakang**. Dalam Posita Gugatan a quo halaman 3 angka 6 dan angka 7 Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

6. *Bahwa setelah mendapatkan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Tergugat, Penggugat memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran angsuran sampai pada tahun 2019 Penggugat mengalami kendala diusahanya sehingga tidak dapat membayar angsuran;*
7. *Bahwa pada dasarnya Penggugat beritikad baik untuk melakukan pembayaran angsuran;...*

Dalam Posita angka 7 Penggugat menyatakan telah “*beritikad baik untuk melakukan pembayaran angsuran*”, namun Penggugat sebelumnya mendalilkan dalam posita angka 6 bahwa Penggugat “*tidak dapat membayar angsuran*”, yang mana tentunya kedua dalil tersebut tidak berkesinambungan dan justru malah saling bertolak belakang antara satu dengan yang lain sehingga, **Gugatan a quo menjadi kontradiksi antar positanya**. Oleh karena dalam Gugatan a quo terdapat kontradiksi antarposita, **mengakibatkan Gugatan a quo menjadi tidak jelas (Obscuur Libel), sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan;**

Menimbang, bahwa oleh karena uraian eksepsi Tergugat telah memasuki pokok perkara, sehingga akan dipertimbangkan bersama pokok perkara;



Ad.3. Gugatan Error in Persona;

Menimbang, bahwa menurut Ahli hukum Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oerip Kartawinata, SH, dalam bukunya “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek” (hal. 3) menyatakan “Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim.” Berdasarkan uraian tersebut, dalam menentukan siapa yang akan digugat, tentu Penggugat tahu siapa yang “dirasa” telah melanggar haknya dan merugikan dirinya. Dengan demikian, Penggugat dapat memilih siapa yang akan dijadikan tergugat dan turut tergugat dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Hak dan atas inisiatif penggugat untuk menggugat pihak lain yang “dirasa” melanggar haknya dan merugikan dirinya. Tapi, tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain. Pengajuan gugatan ini haruslah memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain, sehingga tidak sembarang orang bisa digugat dan menjadi tergugat;

Menimbang, bahwa mengutip Putusan Mahkamah Agung No. 546 K/Sip/1970 tertanggal 28 Oktober 1970, pakar hukum Moh. Taufik Makarao, S.H., M.H. Dalam bukunya “Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata”, (hal. 8) menjelaskan bahwa dalam hukum acara perdata inisiatif ada pada penggugat, maka, penggugat mempunyai pengaruh yang besar terhadap jalannya perkara. Apakah akan ada proses atau tidak, apakah suatu perkara atau tuntutan hak itu akan diajukan atau tidak, sepenuhnya diserahkan kepada pihak yang berkepentingan. Kalau tidak ada tuntutan hak atau penuntutan, maka tidak ada hakim (*wo kein klager ist, ist kein richter; nemo judex sine actore*). Jadi tuntutan hak yang mengajukan adalah pihak yang berkepentingan, sedang hakim bersikap menunggu datangnya tuntutan hak diajukan kepadanya (*Judex ne procedat ex officio*). Termasuk dalam menentukan siapa yang akan digugat, tentu penggugat tahu siapa yang “dirasa” telah melanggar haknya dan merugikan dirinya. Dengan demikian, penggugat dapat memilih siapa yang akan dijadikan tergugat dengan mencantulkannya dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Juni 1971 No. 305 K/Sip/1971 dalam perkara perdata antara Kasan Rizal melawan Sagimin dinyatakan: PT tidak berwenang untuk secara jabatan tanpa Pemeriksaan Ulangan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai salah seorang tergugat, karena tindakan tersebut bertentangan dengan azas acara perdata yang memberi wewenang tersebut kepada penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya.” Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tersebut, Penggugat adalah pihak yang memiliki kewenangan untuk menentukan pihak siapa saja yang diikutsertakan menjadi para pihak dalam perkara aquo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 November 1975 No. 457 K/Sip/1975 dalam perkara antara Pemerintah Kotamadya Pekanbaru diwakili Abdul Rachman Hamid melawan Mohammad Dain dan Pengurus atau Pendeta Huria Kristen Batak Protestan Resort Pekanbaru menyatakan: "Tidak dapat dibenarkan apabila Pengadilan Tinggi memerintahkan Pengadilan Negeri untuk menarik pihak ketiga sebagai turut tergugat (yang dalam gugatan asal dijadikan pihak dalam perkara)." Berdasarkan Yurisprudensi tersebut, adalah suatu kesalahan bagi Pengadilan Tinggi yang memerintahkan Pengadilan Negeri untuk menarik pihak ketiga sebagai turut tergugat, karena hak untuk menarik pihak-pihak dalam suatu perkara adalah hak dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim mengenai siapa saja yang akan digugat, tentu menjadi kewenangan Penggugat untuk menentukan pihak-pihak yang telah merugikannya. Bahwa kelengkapan pihak perlu dipertimbangkan, agar ketika perkara telah diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa pertimbangan tersebut diatas, dengan demikian eksepsi tentang gugatan kurang tidak beralasan hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Ad.4. Gugatan Penggugat Prematur;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan menyatakan gugatan prematur diartikan sebagai gugatan yang diajukan masih terlampau dini (hal. 457). Sifat atau keadaan prematur melekat pada:

1. batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai; atau
2. batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa sampai dengan gugatan ini diterima oleh Turut Tergugat, proses penjualan lelang sebagaimana didalilkan Penggugat masih dalam status Tidak ada penawaran. Hal itu kemudian sejalan bahwa tidak ada akibat hukum yang dapat dikenakan pada objek perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat telah memasuki pokok perkara dan perlu adanya pembuktian, maka eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi secara mutatis mutandis berlaku dan menjadi bagian dari pertimbangan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jawab antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat maka diperoleh hal-hal yang diakui oleh para pihak atau merupakan hal-hal yang tidak dipertentangkan antara para pihak yaitu:

- Bahwa pada tanggal 14 Juli 2016 Penggugat melakukan Permohonan Kredit melalui aplikasi untuk mendapatkan Fasilitas Kredit dari Tergugat untuk keperluan Pembelian tanah dan Bangunan Rumah Kantor, dan pada tanggal 29 Juli 2016 Tergugat menyetujui permohonan Penggugat dengan memberikan Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) dengan Nomor 19072016059148990011;
- Bahwa pada tanggal 4 Agustus 2016 Penggugat dan Tergugat melakukan Perjanjian Kredit dengan Nomor Perjanjian Kredit:R09.SMR/0149/KPR/ 2016, dan tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Mandiri KPR Secondary Nomor : R09.SMR/0149/KPR/2016, Nomor : 376 di hadapan Notaris Herdiyan Ibnu, S.H.,M.Kn.;
- Bahwa jumlah Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Tergugat adalah sebesar Rp 9.900.000.000,- (Sembilan Milyar Sembilan Ratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu 120 (Seratus Dua Puluh) bulan terhitung sejak tanggal pencairan fasilitas Kredit diberikan, dengan besar angsuran Rp 122.745.832,- (Seratus Dua Puluh Dua juta Tujuh Ratus Empat Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Tiga Puluh Dua Rupiah) perbulan dengan Bunga 8,5% (delapan koma lima Persen) untuk 5 (Lima) tahun Pertama;
- Bahwa Penggugat mendapatkan Fasilitas Kredit dari Tergugat dengan Agunan satu bidang tanah dengan Nomor Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1359 yang terletak di Jln. Marsma Iswahyudi Perum Pondok Karya Agung Blok BAA, nomor 60, Kel. Gunung Bahagia, kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dan bangunan di atasnya dengan Nomor Izin Mendirikan Bangunan (IMB) : 0311/DTKP.BS/SN tertanggal 20 Februari 2014;
- Bahwa setelah mendapatkan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Tergugat , Penggugat memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran angsuran sampai pada tahun 2019 Penggugat mengalami kendala di usahanya sehingga tidak dapat membayar angsuran;
- Bahwa Penggugat tidak bisa melakukan pembayaran (wanprestasi/cidera janji) sehingga agunan kredit yang telah di letakkan Hak Tanggungan oleh Tergugat

Halaman 43 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akhirnya diajukan pelelangan umum yang dilakukan oleh Turut Tergugat dengan penetapan jadwal Lelang;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa gugatan Penggugat terhadap Tergugat dan Turut Tergugat yaitu persoalan tentang apakah benar Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melakukan proses Lelang tidak sesuai dengan prosedur Lelang sebagaimana aturan hukum yang berlaku?;

Menimbang, bahwa terhadap pokok yang dipertanyakan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat mengklaim bahwa prosedur lelang telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-4 tanpa menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-22 tanpa menghadirkan saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Turut Tergugat juga telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT-1 dan TT-2 tanpa menghadirkan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai Apakah benar Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, Majelis akan mempertimbangkan apakah benar telah terjadi perjanjian hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat?;

Menimbang, bahwa dari bukti tertanda T-1 sampai dengan T-4 dan bukti P-1 (walaupun bukti tersebut berupa fotokopi tanpa menunjukkan aslinya tetapi bukti tersebut sama dengan bukti T-1) membuktikan bahwa benar Penggugat telah mengakui adanya hutang piutang dengan Tergugat, jumlah pinjaman kredit Penggugat sejumlah Rp9.900.000.000,00 (Sembilan Milyar Sembilan Ratus Juta Rupiah), dalam jangka waktu 120 (Seratus Dua Puluh) bulan terhitung sejak tanggal pencairan fasilitas Kredit diberikan, dengan besar angsuran Rp122.745.832,00 (Seratus Dua Puluh Dua juta Tujuh Ratus Empat Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Tiga Puluh Dua Rupiah) perbulan dengan Bunga 8,5% (delapan koma lima Persen) untuk 5 (Lima) tahun Pertama. Atas hutang piutang tersebut Penggugat telah memberikan agunan berupa 1 (satu) bidang tanah dengan Nomor Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1359 yang terletak di Jln. Marsma Iswahyudi Perum Pondok Karya Agung Blok BAA, nomor 60, Kel. Gunung Bahagia, kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dan bangunan di atasnya dengan Nomor Izin Mendirikan Bangunan (IMB) : 0311/DTKP.BS/SN tertanggal 20 Februari 2014 kepada Tergugat. Dalam Perjanjian Kredit tersebut disepakati oleh

Halaman 44 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat yaitu apabila terjadi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat telah memilih yuridiksi di Pengadilan Negeri Samarinda;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah benar atas hutang piutang tersebut Penggugat telah wanprestasi?:

Menimbang, bahwa pengertian Wanprestasi sebagaimana diterangkan **Pasal 1238 KUH Perdata** adalah kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Perbuatan wanprestasi, apabila memenuhi unsur-unsur yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
2. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatan pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa setelah mendapatkan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Tergugat, Penggugat memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran angsuran sampai pada tahun 2019 Penggugat mengalami kendala usahanya sehingga tidak dapat membayar angsuran;
- Bahwa pada dasarnya Penggugat beritikad baik untuk melakukan pembayaran angsuran;
- Bahwa setelah Penggugat tidak dapat membayar angsuran, Penggugat tidak menerima sama sekali Surat Teguran/ Surat Peringatan kesatu, kedua, maupun ketiga;
- Bahwa tanpa adanya pemberitahuan Surat Teguran/ Surat Peringatan tersebut yang sampai kepada Penggugat, maka Penggugat tidak mengetahui bagaimana perkembangan angsuran atau denda yang menjadi tanggungan Penggugat;
- Bahwa pada tanggal 14 Februari 2023 Penggugat tiba-tiba menerima Surat Keterangan Hutang Nomor : MNR.RCR/REG.BJM.04136/2023, dengan total kewajiban Hutang sebesar Rp 18.916.959.550,46 (Delapan Belas Milyar Sembilan Ratus Enam Belas Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Sembilan Ribu Ratus Lima Puluh Rupiah Koma Empat Enam sen), dan Agunan Penggugat yang menjadi Agunan telah masuk dalam Lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat (*in casu* Debitur) telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit. Hal ini terlihat pada dokumen persyaratan lelang yang diserahkan oleh Tergugat yaitu **Surat Nomor MNR.RCR/CCR.BJM/9317/2019 tanggal 01 Juli 2019 Perihal**

Halaman 45 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peringatan I (Pertama), MNR.RCR/CCR.BJM/9745/2019 tanggal 12 Juli 2019 Perihal Peringatan II (Kedua), dan Nomor MNR.RCR/CCR.BJM/10302/2019 tanggal 25 Juli 2019 Perihal Peringatan III (Ketiga/Terakhir). Ketiga surat peringatan tersebut ditujukan kepada Sdr. Roy Aldino Sudirman (*in casu* Penggugat) dan telah disampaikan dengan patut dengan memuat berapa sisa pokok hutang serta bunga dan tunggakan lainnya;

- Bahwa **Tunggakan pembayaran tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Debitur telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit perkara a quo** (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur termasuk diantaranya untuk melakukan tindakan hukum atas barang jaminan yang dijaminan oleh Penanggung/Penjamin (Pasal 1820 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa faktanya, Penggugat (*in casu* Debitur) telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit. Hal ini terlihat pada dokumen persyaratan lelang yang diserahkan oleh Tergugat yaitu Surat Nomor MNR.RCR/CCR.BJM/ 9317/2019 tanggal 01 Juli 2019 Perihal Peringatan I (Pertama), MNR.RCR/CCR.BJM/9745/2019 tanggal 12 Juli 2019 Perihal Peringatan II (Kedua), dan Nomor MNR.RCR/CCR.BJM/10302/2019 tanggal 25 Juli 2019 Perihal Peringatan III (Ketiga/Terakhir). Ketiga surat peringatan tersebut ditujukan kepada Sdr. Roy Aldino Sudirman (*in casu* Penggugat) dan telah disampaikan dengan patut dengan memuat berapa sisa pokok hutang serta bunga dan tunggakan lainnya;
- Bahwa Tunggakan pembayaran tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Debitur telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit perkara a quo (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur termasuk diantaranya untuk melakukan tindakan hukum atas barang jaminan yang dijaminan oleh Penanggung/Penjamin (Pasal 1820 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat menerima Surat Teguran/Surat Peringatan sejak 01 Juli 2019 dari Tergugat, akan tetapi Penggugat baru menerima pada tanggal 10 Mei 2023 setelah Penggugat meminta penjelasan barulah Tergugat mengirimkannya melalui *email* yang dikirimkan, Penggugat sama sekali tidak pernah menerima Surat Teguran yang mana Tergugat katakan telah dikirim melalui Pos, Penggugat pun pernah menanyakan kepada Tergugat bukti pengiriman dari Pos akan tetapi Tergugat tidak bisa memberikan, serta bukti tanda terima pengiriman dari Pos yang tidak pernah diterima oleh Penggugat;

Halaman 46 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



Menimbang, bahwa Tergugat dalam Dupliknya pada pokoknya mendalilkan bahwa Surat-surat peringatan dan surat pernyataan wanprestasi tersebut telah dikirim melalui POS dengan tujuan alamat Penggugat sebagaimana yang tercantum dalam Gugatan *a quo* dan tentunya Tergugat memiliki bukti kirimnya yang nanti akan Tergugat tunjukan pada saat agenda pembuktian;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam Dupliknya mendalilkan bahwa tentang Nilai Limit yang menurut Penggugat yang harusnya melibatkan pemilik jaminan. Turut Tergugat harus mengklarifikasi hal ini, karena tidak ada ketentuan di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengharuskan Tergugat selaku Kreditur untuk melibatkan Debitur dalam menentukan nilai limit. Nilai Limit adalah kewenangan sepenuhnya milik Pemohon Lelang yang mana penentuannya adalah didasarkan laporan penilaian yang dikeluarkan oleh Penilai sebagaimana Pasal 47 ayat (1) dan Pasal 48 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Tergugat membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan upaya penanganan kredit bermasalah dalam rangka penagihan dan penyelesaian kredit dengan memberikan peringatan secara lisan dan juga surat peringatan tertulis dari bukti T-5 sampai dengan T-7 berupa:

- 1 Surat Peringatan I (Pertama) No. MNR.RCR/CCR.BJM/9317/2019 tanggal 01 Juli 2019;
- 2 Surat Peringatan II (Kedua) No. MNR.RCR/CCR.BJM/9745/2019 tanggal 12 Juli 2019;
- 3 Surat Peringatan III (Ketiga) No. MNR.RCR/CCR.BJM/10302/2019 tanggal 25 Juli 2019;

Yang dalam surat-surat peringatan tersebut Tergugat menyertakan detail tagihan yang menjadi kewajiban Penggugat;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat telah tiga kali diberikan surat peringatan dan diberikan kesempatan untuk menyelesaikan kewajiban membayar hutangnya kepada Tergugat, namun Penggugat tetap saja tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, sehingga Tergugat mengirimkan kepada Penggugat Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) No. MNR.RCR/CCR.BPP.15182/2019 tanggal 5 Desember 2019 Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) No. MNR.RCR/CTR.EAST.S1103102/2023 tanggal 13 November 2023 dan Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) No. MNR.RCR/CTR.EAST.S1103102/ 2023 tanggal 13 November 2023 sebagaimana bukti surat tertanda T-8 dan T-9 membuktikan bahwa total kewajiban kredit Penggugat terhadap Tergugat per tanggal 13 November 2023 sejumlah Rp 13.053.696.839,97 (tiga belas miliar lima puluh tiga juta enam ratus



sembilan puluh enam ribu delapan ratus tiga puluh sembilan koma sembilan puluh tujuh rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim Penggugat telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat wanprestasi pada akhirnya Tergugat mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dari hal tersebut maka Penggugat mengajukan gugatan ini karena merasa pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat telah melawan hukum sehingga merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat telah melawan hukum sehingga merugikan Penggugat?;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan tiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur dari perbuatan melawan hukum atau melanggar hukum adalah:

- Adanya perbuatan yang melanggar hukum;
- Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian;
- Adanya kesalahan;
- Adanya Hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian ;

Menimbang bahwa sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia terdapat 4 (empat) kriteria dari perbuatan melawan hukum, yaitu:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subjektif orang lain;
- Melanggar kaidah kesusilaan;
- Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian, serta sikap kehati-hatian;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat tertanda T-1 dan T-2 bahwa Penggugat melalui Perjanjian Kredit, telah memberikan hak kepada Tergugat untuk melakukan lelang dalam hal wanprestasi. Pada **Perjanjian Kredit Pasal V. Pembayaran Kembali huruf b** mengatur bahwa:

"b. Apabila DEBITUR telah lalai untuk melaksanakan pembayaran angsuran sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini atau dalam hal terjadinya keadaan lalai sebagaimana diatur dalam Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif PT Bank Mandiri (Persero), maka BANK berhak untuk menyatakan seluruh Jumlah Terhutang menjadi jatuh tempo dan seluruh Jumlah Terhutang harus dibayar oleh



DEBITUR secara seketika dan sekaligus lunas atas tagihan pertama BANK, serta BANK dapat melaksanakan haknya atas Agunan yang telah diberikan oleh DEBITUR/PEMILIK AGUNAN kepada BANK berdasarkan Perjanjian Kredit ini/Dokumen Jaminan;”

Bahwa Pasal 13 Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Bank Mandiri mengatur:

“13.1. Yang dimaksud dengan keadaan (-keadaan) lalai dalam Perjanjian Kredit dan Syarat-Syarat Umum adalah:

13.1.1. Jika menurut Pendapat Bank, Debitur/ahli waris Debitur telah lalai untuk membayar atau membayar kurang dari jumlah yang ditentukan pada waktu jatuh tempo suatu angsuran untuk pembayaran kembali Fasilitas Kredit atau Jumlah Terhutang sesuai dengan syarat-syarat dalam Perjanjian Kredit dan Syarat-Syarat Umum dalam hal mana lewatnya waktu saja telah cukup membuktikan kelalaian Debitur sehingga tidak perlu dilakukan peneguran atau surat lain sejenisnya sebagai bukti atas adanya kelalaian tersebut;”

“13.1. Dalam hal terjadi suatu keadaan lalai sebagaimana ditentukan dalam pasal 13.1. Syarat-Syarat Umum ini maka Bank berhak untuk seketika dan secara sepihak menyatakan seluruh Jumlah Terhutang menjadi jatuh tempo dan seluruh Jumlah Terhutang harus dibayar oleh Debitur secara seketika dan sekaligus lunas atas tagihan pertama Bank;”

“13.2. Sehubungan dengan keadaan-keadaan lalai sebagaimana ditentukan dalam pasal 13.1. Syarat-Syarat Umum, apabila Debitur kemudian tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam pasal 13.2. Syarat-Syarat Umum, maka Bank dapat melaksanakan haknya atas jaminan-jaminan yang telah diberikan Debitur/Pemilik Agunan kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit, Syarat-Syarat Umum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melaksanakan tindakan-tindakan berdasarkan kuasa-kuasa yang diberikan oleh Debitur/Pemilik Agunan kepada Bank yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dari Perjanjian Kredit dan Syarat-Syarat Umum, dan/atau mengambil setiap tindakan hukum yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Menimbang, bahwa menurut Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (**“UU Hak Tanggungan”**) mengatur bahwa:



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

Menimbang, bahwa sebagaimana Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan mengatur mekanisme eksekusi Hak Tanggungan terhadap **Debitur yang cidera janji** adalah:

- c. *berdasarkan **hak pemegang Hak Tanggungan pertama** untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, atau;*
- d. *berdasarkan **titel eksekutorial** yang terdapat dalam SHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan;*

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada Kreditur-Kreditur lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan tersebut, bahwa Tergugat **atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*)**, berhak untuk melaksanakan **Lelang Eksekusi** hak tanggungan melalui **pelelangan umum** atas Obyek Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa sebagai dasar hukum dalam pelaksanaan lelang tertuang dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) ;

Menimbang, bahwa apabila dikaitkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam pasal 55 menyebutkan dalam Ayat (1) “Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;
- b. jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;
- c. pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
- d. pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian; dan
- e. pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa lebih lanjut terhadap hal tersebut apabila tidak terpenuhi maka dalam Pasal 59 Ayat (2) menyebutkan Pejabat Lelang membatalkan pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa dari bukti T-10 dan T-11 proses lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat berdasarkan dari permohonan yang diajukan oleh Tergugat sebagaimana bukti surat tertanda T-11 berupa Risalah Lelang Nomor 222/60/2023 tertanggal 11 Mei 2023 membuktikan bahwa sebelum dilakukan lelang, dalam permohonan tersebut Tergugat juga telah melakukan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali. Tergugat juga telah menyampaikan surat kepada Penggugat sebagaimana bukti surat tertanda T-10 tentang pemberitahuan tanggal Lelang dan pengosongan agunan terhadap sebidang tanah seluas 474 meter persegi berikut bangunan di atasnya terletak di Jalan Marsma Iswahyudi Perum Pondok Karya Agung Blok BAA, nomor 60, Kel. Gunung Bahagia, kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dan bangunan di atasnya dengan Nomor Izin Mendirikan Bangunan (IMB) : 0311/DTKP.BS/SN tertanggal 20 Februari 2014 atas nama ROY ALDINO SUDIRMAN, SIP. Pelaksanaan Lelang dengan jenis penawaran Lelang melalui internet (*closed bidding*) pada:

Hari : Kamis;
Tanggal : 11 Mei 2023;
Batas akhir penawaran : Pukul 10.45 WITA/09.45 WITA (waktu server);
Alamat Domain : www.lelang.go.id
Tempat Lelang : KPKNL Balikpapan Jalan A. Yani No.68 Kota Balikpapan;
Penetapan Pemenang : setelah batas akhir penawaran;

Menimbang, bahwa dari bukti surat tertanda T-14, T-15 dan TT-1 membuktikan telah adanya permohonan Lelang Kembali dari Tergugat kepada Turut Tergugat terhadap agunan berupa sebidang tanah seluas 474 meter persegi berikut bangunan di atasnya terletak di Jalan Marsma Iswahyudi Perum Pondok Karya Agung Blok BAA, nomor 60, Kel. Gunung Bahagia, kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dan bangunan di atasnya dengan Nomor Izin Mendirikan Bangunan (IMB) : 0311/DTKP.BS/SN tertanggal 16 Oktober 2014 atas nama ROY ALDINO SUDIRMAN, SIP. Pelaksanaan Lelang dengan jenis penawaran Lelang melalui internet (*closed bidding*) pada:

Hari : Senin;
Tanggal : 16 Oktober 2023;
Batas akhir penawaran : Pukul 10.45 WITA/09.45 WITA (waktu server);
Alamat Domain : www.lelang.go.id
Tempat Lelang : KPKNL Balikpapan Jalan A. Yani No.68 Kota Balikpapan;
Penetapan Pemenang : setelah batas akhir penawaran;

Halaman 51 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti surat tertanda T-13 dan T-14 membuktikan telah adanya permohonan Lelang kembali dari Tergugat kepada Turut Tergugat terhadap agunan berupa sebidang tanah seluas 474 meter persegi berikut bangunan di atasnya terletak di Jalan Marsma Iswahyudi Perum Pondok Karya Agung Blok BAA, nomor 60, Kel. Gunung Bahagia, kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dan bangunan di atasnya dengan Nomor Izin Mendirikan Bangunan (IMB) : 0311/DTKP.BS/SN tertanggal 20 Februari 2014 atas nama ROY ALDINO SUDIRMAN, SIP. Pelaksanaan Lelang dengan jenis penawaran Lelang melalui internet (*closed bidding*) pada:

Hari : Selasa;
Tanggal : 22 Agustus 2023;
Batas akhir penawaran : Pukul 10.45 WITA/09.45 WITA (waktu server);
Alamat Domain : www.lelang.go.id
Tempat Lelang : KPKNL Balikpapan Jalan A. Yani No.68 Kota Balikpapan;
Penetapan Pemenang : setelah batas akhir penawaran;

Menimbang, bahwa dari bukti T-17 dan bukti TT-2 membuktikan bahwa terhadap agunan berupa sebidang tanah seluas 474 meter persegi berikut bangunan di atasnya terletak di Jalan Marsma Iswahyudi Perum Pondok Karya Agung Blok BAA, nomor 60, Kel. Gunung Bahagia, kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan milik Penggugat telah dilakukan penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin yang menilai agunan per tanggal 22 Desember 2023 sebesar Rp4.351.100.000,00 (empat miliar tiga ratus lima puluh satu juta seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari bukti surat tertanda T-18 sampai dengan T-21 membuktikan telah ada pemberitahuan untuk melakukan lelang kedua terhadap agunan berupa sebidang tanah seluas 474 meter persegi berikut bangunan di atasnya terletak di Jalan Marsma Iswahyudi Perum Pondok Karya Agung Blok BAA, nomor 60, Kel. Gunung Bahagia, kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dan bangunan di atasnya dengan Nomor Izin Mendirikan Bangunan (IMB) : 0311/DTKP.BS/SN tertanggal 20 Februari 2014 atas nama ROY ALDINO SUDIRMAN, SIP. Pelaksanaan Lelang dengan jenis penawaran Lelang melalui internet (*closed bidding*) pada:

Hari : Selasa;
Tanggal : 04 Juni 2024;
Waktu penawaran : sejak tayang pada aplikasi Lelang sampai dengan batas akhir penawaran;
Batas akhir penawaran : Pukul 10.45 WITA/09.45 WITA (waktu server);
Alamat Domain : lelang.go.id atau portal.lelang.go.id
Tempat Lelang : KPKNL Balikpapan Jalan A. Yani No.68 Kota Balikpapan;
Penetapan Pemenang : setelah batas akhir penawaran;

Halaman 52 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pengumuman Lelang tersebut juga telah diberitahukan melalui surat kabar (sebagaimana bukti surat tertanda T-20);

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-4 yang diajukan oleh Penggugat berupa fotokopi Penggugat dipersidangan tidak mengajukan bukti saksi sehingga bukti-bukti surat yang diajukan tidak didukung dengan alat bukti yang lain oleh karena bukti dari Penggugat berupa fotokopi dari fotokopi dan tidak didukung oleh alat bukti lainnya berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2191 K/Pdt/2000 tanggal 14 Maret 2001 yang pada intinya mengatakan dalam mengajukan fotokopi surat-surat sebagai alat bukti di dalam persidangan gugatan perdata di Pengadilan harus dinyatakan telah sesuai (dicocokkan) dengan aslinya. Bila tidak demikian, maka bukti surat berupa fotokopi tersebut merupakan alat bukti yang tidak sah dalam persidangan;

Menimbang, bahwa petitum ke-2 gugatan Penggugat yang memohon menyatakan Perbuatan Tergugat yang telah melakukan lelang adalah Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dalam perkara ini, adalah tidak mendasar karena mengenai pengumuman lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, setelah Majelis Hakim cermati dan diteliti sebagaimana bukti surat yang diajukan oleh Tergugat maupun Turut Tergugat sesuai dengan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 55 ayat (1) tersebut, maka dengan demikian pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dan juga telah memenuhi segala prosedur Lelang. Sehingga tidak ada perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat yang melawan hukum, maka dengan demikian petitum Penggugat angka ke-2 patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk Petitum gugatan Penggugat angka ke-3 yaitu memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk membatalkan lelang yang sedang berjalan, akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 angka 1 ;

Menimbang, bahwa untuk dapat dibatalkannya pelaksanaan lelang telah diatur dalam pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu :

Halaman 53 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

- a. permintaan Penjual;
- b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
- c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam pasal 40 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu :

"Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. keadaan memaksa (force majeure) atau kahar;
- b. terjadi Gangguan Teknis yang tidak dapat ditanggulangi hingga berakhirnya jam kerja pada pelaksanaan Lelang Tanpa Kehadiran Peserta; dan/atau
- c. Uang Jaminan Penawaran Lelang milik Pemenang Lelang dikarenakan sebab tertentu terkait sistem perbankan terdebet kembali dari rekening Penyelenggara Lelang dan tidak dilakukan pemindahbukuan kembali ke rekening Penyelenggara Lelang pada hari lelang oleh Pemenang Lelang meskipun telah diberitahukan oleh Penyelenggara Lelang;

Menimbang, bahwa telah diuraikan diatas, Tergugat melakukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat dengan memenuhi persyaratan dan juga sebelumnya telah melakukan peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali kemudian Tergugat juga telah memberitahu kepada Penggugat/Termohon lelang terkait pelaksanaan Lelang, selanjutnya Tergugat telah mengumumkan pelaksanaan lelang sebanyak 2 kali pengumuman dimana jangka waktu dari pengumuman pertama dengan pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran sedangkan pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang. Bahwa prosedur yang telah dilakukan oleh Tergugat dan Tergugat II dalam pelaksanaan lelang telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka tidak ada alasan menyatakan pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan harus dibatalkan, sehingga petitum ke-3 gugatan Penggugat menurut Majelis Hakim haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-3 gugatan Penggugat ditolak, maka terhadap petitum ke-4 gugatan Penggugat yang memohon menyatakan perbuatan Tergugat dan Tergugat adalah "batal demi hukum" apabila lelang tetap berjalan sampai objek sengketa beralih kepada pihak lain, menurut Majelis Hakim haruslah dinyatakan ditolak;

Halaman 54 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-2, ke-3 dan ke-4 dinyatakan ditolak, maka terhadap petitum ke-5 yang memohon menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, menurut Majelis Hakim patut untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat melalui kuasanya hanya mengajukan bukti surat dimana telah diuraikan diatas tanpa didukung dengan alat bukti saksi sehingga Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya tersebut dan terhadap gugatan pokok Penggugat telah ditolak maka terhadap gugatan selebihnya yang merupakan assesoir dari gugatan patut pula untuk ditolak;

Menimbang, bahwa karena petitum gugatan Penggugat telah ditolak, maka sebagai pihak yang kalah Penggugat dihukum membayar biaya perkara yang hingga hari ini ditetapkan sejumlah tersebut dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat telah ditolak, maka petitum gugatan angka 1 yang memohon agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, menjadi tidak relevan lagi dan sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Memperhatikan, Pasal 1365 KUHPerdara, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Penggugat ;

II. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp278.000,00 (dua ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, pada hari Senin, tanggal 18 November 2024, oleh kami, Elin Pujiastuti, S.H. M.H., sebagai Hakim Ketua, Nur Salamah, S.H., dan Jemmy Tanjung Utama, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 21 Mei 2024, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, Tanggal 20 November 2024 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para

Halaman 55 dari 56 halaman Putusan Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Mulyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti, melalui sistem informasi pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Nur Salamah, S.H.

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

ttd

Jemmy Tanjung Utama, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Mulyanto, S.H., M.H.

Rincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran : Rp 30.000,00
2. Pemberkasan/ATK : Rp 100.000,00
3. Panggilan Sidang : Rp 98.000,00
4. PNBPN Panggilan : Rp 30.000,00
6. Redaksi : Rp 10.000,00
7. Materai : Rp 10.000,00 +

Jumlah Rp278.000,00 (dua ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah)

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)