



**P U T U S A N**  
**Nomor : 49/PDT/2017/PT BJM.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang mengadili perkara - perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**1. ZUDA WERDI SUVIASTUTI binti WAHONO**, alamat tempat tinggal di Jl. P.H.M. Noor RT. 08 RW 04, Kelurahan Barabai Selatan, Kecamatan Barabai, Kabupaten Hulu Sungai Tengah, Propinsi Kalimantan Selatan;

**2. HOSAM FAROUK GHAFAR bin FAROUK bin ABDEL GHAFAR**, alamat tempat tinggal di Jl. P.H.M. Noor RT. 08 RW 04, Kelurahan Barabai Selatan, Kecamatan Barabai, Kabupaten Hulu Sungai Tengah, Propinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Akhmad Junaidi, S.H. dan Haris Nadeli Rahmadani, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Negara Dipa RT. 12 Nomor 065 Kelurahan Sungai Malang Kecamatan Amuntai Tengah, Kabupaten Hulu Sungai Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Nopember 2016,  
Sebagai Para Pemanding – semula Parat Penggugat;  
Lawan:

**1. PT. BANK PANIN Tbk, Kantor Cabang Banjarmasin**, beralamat Jl. H. Anang Adenansi No. 1 Banjarmasin, dalam hal ini memberi kuasa kepada Faruk. B, SH.LL.M & dkk, Karyawan PT. Bank Pan Indonesia (PT. Bank Panin, Tbk), berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2016;  
Sebagai Terbanding I – semula Tergugat I;

**2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin** beralamat di Jl. Pramuka No. 7 Banjarmasin dalam hal ini memberi kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, SH.LL.M, Kepala Biro Bantuan Hukum Kementrian Keuangan, dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2016;  
Sebagai Terbanding II – semula Tergugat II;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **DANANG AMBARYANTO**, alamat tempat tinggal di H. Hasan Baseri RT.  
009 RW 003, Kelurahan Bukit, Kecamatan Barabai,  
Kabupaten Hulu Sungai Tengah;  
Sebagai Terbanding III – semula Tergugat III;

4. **Kantor Pertanahan / BPN** beralamat di Jl. Murakata No. 2 Barabai, dalam  
hal ini memberi uasa kepada Zainal Ilmi, SST, Kepala Seksi Hak tanah dan  
Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai  
Tengah, dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Nopember 2016;  
sebagai Turut Terbanding – semula Turut Tergugat;

## **PENGADILAN TINGGI tersebut;**

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor  
49/Pdt/2017/PT.BJM. tanggal 20 Juli 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim  
untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan  
dengan perkara ini

## **TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang  
tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Barabai Nomor  
3/Pdt.G/2016/PN. Brb, tanggal 19 April 2017, yang amar lengkapnya berbunyi  
sebagai berikut:

### **Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III ;

### **Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.  
1.453.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh tiga ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor  
3/Pdt.G/2016/PN.Brb yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Barabai yang  
menerangkan bahwa Para Pembanding semula – Para Penggugat pada tanggal 3  
Mei 2017 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan  
Negeri Barabai Nomor 3/Pdt.G/2016/PN.Brb., tanggal 19 April 2017 dan  
permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding III - semula  
Tergugat III, kepada Turut Terbanding semula – Turut Tergugat masing-masing  
tanggal 9 Mei 2017, kepada Terbanding I - semula Tergugat I dan kepada  
Terbanding II semula – Tergugat II masing-masing melalui Pengadilan Negeri  
Banjarmasin pada tanggal pada tanggal 19 Mei 2017 oleh Juru Sita Pengganti  
Pengadilan Negeri Banjarmasin,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Memori Banding tanggal 3 Juni 2017 dari para Pembanding semula para Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Barabai pada tanggal 5 Juni 2017 yang telah diberitahukan dan diserahkan secara seksama salinannya kepada Terbanding I – semula Tergugat I dan kepada Terbanding II – semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 22 Juni 2017 melalui Pengadilan Negeri Banjarmasin, kepada Terbanding III semula Tergugat III tanggal 13 Juni 2017 dan kepada Turut Tergugat pada tanggal 13 Juli 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Barabai, sebagaimana Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 3/Pdt.G/2016/PN.Brb;

Membaca Kontra Memori Banding tanggal 20 Juli 2017 dari Kuasa Terbanding II semula Tergugat II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Barabai pada tanggal 25 Juli 2017 yang telah diberitahukan dan diserahkan secara seksama salinannya kepada para Pembanding semula para Penggugat pada tanggal 26 Juli 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Barabai, sebagaimana Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 3/Pdt.G/2016/PN.Brb;

Membaca Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) kepada para Pembanding – semula para Penggugat pada tanggal 13 Juni 2017 kepada Terbanding I – semula Tergugat I dan kepada Terbanding II – semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 22 Juni 2017 melalui Pengadilan Negeri Banjarmasin oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin, kepada Terbanding III – semula Tergugat III tanggal 13 Juni 2017 dan kepada Turut Terbanding – semua Turut Tergugat tanggal 13 Juli 2017 sebagaimana Relaas Pemberitahuan Memeriksa Dan Membaca Berkas Banding Nomor 3/Pdt.G/2016/PN.Brb;

## TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding oleh Kuasa Hukum Para Pembanding – semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding – semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding tanggal 3 Juni 2017 terhadap putusan Pengadilan Negeri Barabai Nomor : 3/Pdt.G/2016/PN.Brb. tanggal 19 April 2017 sebagai berikut:

### A. MOHON PERIKSA MATERI GUGATAN PEMBANDING 1 DAN 2 YANG TELAH DIJADIKAN DASAR PEMERIKSAAN BERDASARKAN ALAT-ALAT BUKTI

Halaman 3 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM



A1/I — Berdasarkan Sertifikat No. 330 [P-1]

- a. Bahwa, pada tanggal 12 juli 2005 Pembanding 1 telah beli tanah luas 585 m<sup>2</sup> terletak di wilayah Provinsi Kalimantan Selatan, Kabupaten Hulu Sungai Tengah, Kecamatan Barabai, Kelurahan Barabai Timur [ halaman 2 /sertifikat ]
- b. Bahwa, pada tanggal 03 Agustus 2005 Tanah ini dibebani dengan sebesar jumlah [Rp.101.500.000] oleh BANK PEMBANGUNAN DAERAH Kalsel.
- c. Bahwa, pada tanggal 25 oktober 2005 hak tanggungan itu hapus
- d. Bahwa, pada tanggal 24 April 2006 tanah ini dibebani dengan sebesar [Rp.300.000.000] oleh BANK RAKYAT INDONESIA BARABAI
- e. Bahwa, pada tanggal 22 mei 2007 hak tanggungan ini hapus
- f. Bahwa, pada tanggal 29/05/2007 tanah ini dibebani dengan sebesar [Rp.425.880.000] oleh PT BANK RAKYAT INDONESIA Barabai.
- g. Bahwa, pada tanggal [07/08/2008] hak tanggungan ini hapus
- h. Bahwa, pada tanggal 27 Agustus 2008 tanah ini dibebani oleh Bank DANAMON INDONESIA Barabai .
- i. Bahwa, pada tanggal 16 November 2009 hak tanggungan ini hapus
- j. Bahwa, pada tanggal 08 Desember 2009 tanah ini dibebani dengan sebesar [Rp.600.000.000] oleh PT BANK PANIN berkedudukan di Jakarta.
- k. Bahwa , pada tanggal 16 Agustus 2011 hak tanggungan ini hapus berdasarkan Surat Roya No.146/Roya/BJM/08/11 dari Edy Cahyono PT.Bank Panin Tbk cabang Banjarmasin
- l. Bahwa, pada tanggal 27 Oktober 2011 tanah ini dibebani dengan sebesar [Rp.508.000.000,00] oleh PT BANK PANIN BERKEDUDUKAN di Jakarta.

A1/II—Dengan demikian membuktikan berikut:

- a. Bahwa, Pembanding 1 **telah membeli tanah tersebut diatas pada Tanggal [12 Juli 2005] [halaman 2/sertifikat]**
- b. Bahwa, Pembanding sejak tahun [2005] sampai [2011] tidak pernah wanprestasi meskipun dengan jumlah angsuran yang cukup tinggi
- c. Bahwa, Persentasi pencairan Bank Panin atas fasilitas [KPR] adalah [40%] dari jumlah uang pinjaman pada tahun [2009] adalah [Rp. 600.000.000,00] enam ratus juta rupiah atas tanah serta bangunan, maka cukup membuktikan nilai harga Agunan pada tahun [2015] saat lelang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa, fasilitas kredit [KPR] yang dibebani oleh PT. BANK PANIN dengan hak tanggungan No[431/2009] telah dihapus dengan surat [ROYA] dan telah diajukan pada Tanggal 27 Oktober 2011 dengan fasilitas kredit [PJP] yang dibebani oleh BANK PANIN lagi dengan hak tanggungan lain No[00412/2011] maka cukup membuktikan bahwa lain AKTA dan lain Hak Tanggungan dan lain Fasilitas

A2/ I – Berdasarkan AKTA perjanjian dengan jaminan agunan atas tanah [ P - 9]

- a. Berdasarkan yurisprudensi perdata 3641 K/PDT/2001 Tahun 2001 DALAM ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK NILAI-NILAI HUKUM YANG HIDUP dalam MASYARAKAT SESUAI DENGAN KEPATUTAN KEADILAN PERIKEMANUSIAAN DAPAT SEBAGAI UPAYA PERUBAHAN TERHADAP KETENTUAN-KETENTUAN YANG DI SEPAKATI DALAM PERJANJIAN.
- b. Jika ada keragu-raguan maka, suatu perjanjian harus ditafsirkan atas kerugian mereka yang telah meminta diperjanjikannya sesuatu hal [ 1349 ] KUH Perdata
- c. Apabila satu janji dapat diberikan dua macam pengertian maka, harus dipilih pengertian yang sedemikian rupa yang memungkinkan janji tersebut dilaksanakan [1344] KUH Perdata
- d. Bahwa, jangka **waktu pinjaman ( 96 ) bulan/( 8 tahun )** sejak tanggal 15 Agustus 2011 dan pembayaran lunas fasilitas kredit ( selambat-lambatnya ) 15 Agustus 2019
- e. Bahwa, bilamana masih terdapat sisa denda [ halaman 9 ] hutang setelah Debitur melakukan pembayaran maka bank akan menjadwalkan ulang sisa hutang dimaksud dengan syarat dan kondisi sebagai berikut :
- Angsuran bulanan berikutnya akan menjadi lebih kecil atau
  - Jangka waktu berlakunya perjanjian kredit diperpendek [ halaman 13-pasal 7]
- f. Bahwa, hal-hal yang belum cukup diatur dalam perjanjian kredit akan diatur kemudian oleh Bank baik dalam bentuk surat menyurat [ halaman 26-pasal 20]
- g. Mengenai perjanjian kredit dan segala akibatnya serta pelaksanaannya **Debitur memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya dikantor panitera Pengadilan Negeri Barabai.** Dengan tidak mengurangi hak dari Bank memohon pelaksanaan atau eksekusi dari akta ini atau mengajukan tuntutan hukum terhadap debitur berdasarkan akta Republik Indonesia Pasal 21 hal 25
- h. Bahwa, AKTA Perjanjian kredit telah menyebut benar para Penggugat mempunyai hubungan hukum melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat.
- i. Bahwa, perjanjian fidusia yang dibuat antara Kreditur dan Debitur yang melakukan penjaminan, penjaminan tersebut kedudukannya dalam perjanjian

Halaman 5 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM





tetap masih dalam penguasaan pemilik maka dibuat AKTA yang dibuat oleh Notaris dan didaftarkan ke kantor pendaftaran fidusia berlanjut.

- j. Bahwa, dalam Undang-Undang jaminan fidusia dikatakan bahwa Debitur dan Kreditur dalam perjanjian jaminan fidusia berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Pasal 4 UU No.42 tahun 1999
- k. Bahwa berdasarkan pasal 32 undang-undang no 42 tahun 1999 setiap janji untuk melaksanakan eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud didalam pasal 29 dan pasal 31 **batal demi hukum**.

A2/II – Dengan demikian membuktikan sebagai berikut :

- a. Bahwa, AKTA Perjanjian yang telah lahir pada tanggal 15 Agustus 2011 dibuat berhadapan dengan Notaris RITA NOVITA SARI, SH.MKn atas sertifikat hak milik nomor 330/Kelurahan Barabai Timur mengikatkan pinjaman para Penggugat atas fasilitas kredit jangka panjang, berlanjut jangka waktu pinjaman yaitu 96 bulan ( 8 tahun ) sejak tanggal 15 Agustus 2011 sampai 15 Agustus 2019.
- b. Membuktikan bahwa masa waktu perjanjian ini **masih berlaku** dan tidak ada pemberitahuan maupun upaya hukum para Kreditur untuk menghentikan/membatalkan perjanjian itu.
- c. Membuktikan bahwa Debitur/Penggugat 1 telah menjalani **hanya 7 bulan** dalam perjanjian kredit dilaksanakan sejak tanggal ( 15 Agustus 2011 ) dan Kreditur telah menarik rumah agunan/ eksekusi tanggal ( 11 April 2012 )
- d. Bahwa, dalam akta perjanjian tidak menerangkan secara tegas kalau Debitur telah wanprestasi dan dilaksanakan eksekusi tapi akan menjadwalkan atau mengecilkan angsuran
- e. Bahwa, hal-hal yang belum diaturkan dalam akta perjanjian **akan menyusul** lagi dalam bentuk surat menyurat dari bank misalnya yang tercantum dalam surat peringatan I –kata-akan melimpahkan permasalahan ini ke Pengadilan Negeri Barabai.
- f. Bahwa, **berdasarkan akta perjanjian** pasal 21 hal 25 segala akibat serta pelaksanaan yang terhadap perjanjian kredit dengan tidak mengurangi hak Kreditur mengajukan permohonan pelaksanaan eksekusi melalui Pengadilan Negeri tempat tinggal yang berwilayah di Barabai atau dihadapan Pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia.
- g. Bahwa, pendapat HR. 11 Januari 1934, NJ, 1934, 310 kalau membangun rumah butuh ( 6 ) bulan maka sesudah ia tinggal diam selama (5) bulan maka tidak harus diberikan lagi 5 bulan untuk menyelesaikannya, jadi dalam memberikan somasi kreditur haruslah beritikad baik untuk memberikan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu yang wajar dan pantas agar debitur dapat memenuhi kewajibannya kepada kreditur.

- h. Bahwa akta perjanjian kredit telah menyebutkan benar para penggugat 2 mempunyai hubungan hukum melakukan perjanjian kredit dengan tergugat I.

A3/ I – Bahwa pada tanggal (23 Januari 2012) Pembanding (1) telah dapat panggilan telepon dari suaminya atau pembanding (2) yang berada di Mesir sehingga tanggal (20 Agustus 2011 ) (P - 10) dan meminta mengikutsertakan anak-anak ke Mesir karena pembanding (2) tidak bisa meninggalkan orangtuanya sendiri dalam keadaan perang kemudian mengkhawatirkan keadaan istri [asli dari Yogyakarta] dan anak-anaknya sendirian tanpa orang tua tinggal di Kalimantan maka, Pembanding (1) melakukan upaya untuk membayar hutang pada Terbanding (1) selaku Kreditur dalam kesepakatan awal, berlanjut baik menyetorkan sejumlah uang direkening sebesar (Rp.250.000.000,00) pada tanggal (1 Desember 2011) (P) untuk rangka pelunasan sebagai ketentuan AKTA Perjanjian\_KATA\_Debitur wajib untuk melakukan pembayaran-pembayaran untuk (MELUNASI) atau mengangsur hutang-hutangnya kepada Bank menurut sebagaimana mestinya (pasal-7-halaman-11), tetapi Terbanding (1) menolak dengan harus melunasi (sekaligus) sisa jumlah hutang atau menyerahkan rumah dengan isi-isinya demi menutup kewajiban Pembanding (1), maka dalam keadaan itu Pembanding (1) melakukan upaya lagi untuk melunasi sisa kewajiban (sekaligus) baik melakukan kesepakatan yang kedua dengan Terbanding (1) yang memerintahkan Pembanding (1) melakukan perbuatan hukum baik menerbitkan kuasa (P-2) untuk ADIK Pembanding (1) yang berada di BARABAI untuk melaksanakan menjual rumah serta menutupi sisa kewajiban Pembanding (1) pada Terbanding 1 selama Pembanding 1 ada di Mesir.

A3/II

- a. Membuktikan bahwa dengan unsur-unsur memaksa yang dialami debitur dalam keadaan memaksa maka melaksanakan prestasinya harus dilakukan dengan memberikan korban yang besar yang tidak seimbang, atau menggunakan kekuatan jiwa yang diluar kemampuan manusia, atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar.
- b. Perbuatan Pembanding (1) diluar kesengajaan karena tidak diketahui dan tidak dikehendaki
- c. Kreditur sendiri telah lalai [EXECPTIO non Adimreti contractus] karena tidak menepati janjinya, tidak menyerahkan agunan yang dijaminan dan atau terlambat menyerahkan agunan yang dijaminan kepada calon si pembeli yang diantar oleh Pemegang Kuasa pembanding karena dia sendiri menempati agunan (P-13)(P-14) yang dijaminan tanpa izin yang memberi fidusia.

Halaman 7 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Debitur tidak memenuhi prestasi, ada sebab yang terletak diluar kesalahan Debitur faktor penyebab itu tidak diduga sebelumnya dan kepada Debitur akibat dari [Overmacet] yaitu kreditur tidak dapat mengatakan Debitur didalam keadaan lalai, dan karena itu tidak dapat menuntut [1246] KUH Perdata.
- e. Bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan baik dinyatakan didalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan kebiasaan, dengan demikian juga kreditur tidak bisa seenaknya menyatakan Debitur berada dalam keadaan lalai hak-hak Debitur juga harus dilindungi, ada norma-norma yang harus diindahkan oleh kreditur agar tegurannya berlaku sebagai somasi yang sah, jadi dalam memberikan somasi, kreditur haruslah beretikad baik yang wajar dan pantas agar Debitur dapat memenuhi kewajibannya kepada Kreditur, Kreditur harus memberikan kepada Debitur waktu yang layak memenuhi kewajibannya pasal [1243] KUH Perdata
- f. Bahwa Kreditur tidak [SERIUS] menghendaki prestasi Debitur, Kreditur nampaknya sengaja membuat Debitur tidak bisa memenuhi kewajiban perikatannya, perlu curiga bahwa kreditur sendiri dalam kedudukannya sebagai Debitur dan berikatan yang lain yang timbul dari perjanjian yang sama, mungkin sekali tidak bisa memenuhi kewajiban perikatannya, dan agar ia tidak kena somasi, ia mensomir lebih dahulu dengan tenggang waktu yang tidak mungkin dipenuhi oleh Debiturnya agar ia selamat dalam peristiwa seperti ini, patut dikatakan Kreditur tidak mempunyai itikad baik
- g. Bahwa fakta-fakta yang mendahului dan menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum ini, adalah [ITIKAD TIDAK BAIK] oleh Kreditur karena dia menganggap bahwa akta pemberi fidusia [percayaan] sebagai perjanjian yang [tidak halal] dan apabila Debitur melakukan wanprestasi, barang Agunan jatuh menjadi miliknya [menempati/menjual/mengambil hasil] maupun bertentangan dengan surat edaran BANK INDONESIA NO. 23/12/BPPP Tanggal 28 Februari 1991 tentang upaya upaya penyelamatan kredit dan bertentangan dengan pasal (32) UU No.42 Tahun (1999) Berlanjut dengan sengaja dan karena hubungan pekerjaannya memaksa subjek hukum untuk menguntungkan diri [Personalize dienstbetrekking] maka, kewewenangan yang dilaksanakan penerima [Fidusia] Berdasarkan pasal(33) UU No.42 1999 Batal demi hukum
- h. Bahwa keadaan [ wanprestasi ] diluar kesengajaan dan karena darurat berlanjut, wanprestasi tidak akan merugikan Kreditur karena :
- AKTA perjanjian sampai 2019
  - Nilai AGUNAN cukup jauh tinggi dari pada uang pinjaman

Halaman 8 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Debitur telah cukup waspada maka melakukan berkali-kali UPAYA-UPAYA membayar kewajibannya pada kreditur sesuai bukti-bukti

- i. Bahwa eksekusi dalam bahasa Inggris [ Executie ] atau [ Vitroering ] dalam bahasa Belandanya dan dalam kamus HUKUM berarti [ Pelaksanaan Putusan Pengadilan ] itulah prosedural hukum formil agar dapat keadilan dan penegakkan terhadap hukum materil yang dikandungnya.

A4/I – Berdasarkan SURAT KUASA ( pemegang kuasa penggugat )

- a. Bahwa, tanggal [31 Januari 2012] dan karena kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat 1 berlanjut, Penggugat telah baik melakukan perbuatan hukum menerbitkan Surat Kuasa tertulis dengan tanda tangan dan stempel diatas materai dengan dua orang saksi
- b. Bahwa surat KUASA telah diberikan kepada adik Penggugat yang jelas,WAHYU SETYAWATI Sebagai PNS Barabai
- c. Bahwa Surat KUASA diperoleh atas permintaan pimpinan Cabang BANK PANIN Barabai untuk melanjutkan pelunasan kewajiban penggugat oleh pemegang kuasa dan dengan kooperatif dari Tergugat 1 ,berlanjut surat kuasa telah diberikan salinannya atas permintaan Tergugat 1

A4/II – Dengan demikian membuktikan sebagaimana berikut:

- a. Bahwa ITIKAD BAIK dengan cara taat dan kooperatif para Penggugat sebagai Debitur maupun dalam keadaan [over macht] tetapi baik melakukan perbuatan hukum sah yang diarahkan oleh Tergugat 1 sebagai upaya menyelesaikan sisa kewajiban Penggugat
- b. Bahwa Tergugat 1 tidak bisa membantah bahwa tidak lahir kesepakatan dengan Penggugat karena pada tanggal [ 11 April 2012] Tergugat 1 telah mendatangi tempat tinggal Pemegang Kuasa untuk menyampaikan yang bermaksud (SP1) kemudian meminta kunci rumah agunan dengan alasan memperbaiki atap garasi
- c. Bahwa karena Tergugat 1 memegang salinan Surat Kuasa sesuai kesepakatan bersama Penggugat maka cukup membuktikan bahwa ALAMAT/Tinggal dan sifat Pemegang Kuasa telah diketahui oleh Tergugat 1

A5/I – Berdasarkan surat rekening tabungan

- a. Bahwa pada tanggal (16 September 2011) Pembanding (1) telah membayar angsuran sebesar(Rp.8.256.443,44).
- b. Bahwa pada tanggal (17 Oktober 2011) Pembanding (1) telah membayar angsuran sebesar (Rp.8.256.443,44).
- c. Bahwa pada tanggal (16 November 2011) Pembanding (1) telah membayar angsuran sebesar (Rp.8.256.443,44).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa pada tanggal (1 Desember 2011) Pembanding(1) telah menyetorkan sebesar (Rp. 250. 000.000) untuk upaya pelunasan yang telah ditolak oleh pejabat BANK PANIN BARABAI
- e. Bahwa pada tanggal ( 27 Desember 2011) Pembanding(1) telah membayar angsuran sebesar (Rp. 8.377.537.93)
- f. Bahwa pada tanggal (26 Agustus 2015) telah masuk jumlah uang hasil lelang sebesar (Rp.701.250.000,00) berbeda pada jumlah uang hasil lelang [TII]
- g. Bahwa pada tanggal ( 26 Agustus 2015) telah dipotong jumlah uang sebesar (Rp.686.200.000,00) untuk pelunasan kewajiban dan jumlah uang sebesar (Rp.15.000.000,-) untuk pelunasan lelang.

A5/II – Dengan demikian membuktikan sebagai berikut:

- a. Pembanding telah ada upaya membayarkan kewajiban dengan jumlah UANG Sebesar [RP.8.256.443.44] Delapan Juta Dua Ratus Lima Puluh Enam, Empat Ratus Empat Puluh Tiga Empat Puluh Empat Rupiah angsuran bulanan dari September 2011, Oktober 2011, November 2011, Desember 2011 sebagai upaya-upaya pelunasan
- b. Bahwa Pembanding telah ada upaya membayarkan kewajiban dengan menyeter jumlah uang sebesar [RP.250.000.000] Dua Ratus Lima Puluh Juta. Sebagai 50% dari sisa kewajiban tahapan bayaran hutang untuk menyelesaikan kewajibannya pada Kreditur/ Terbanding 1 pada tanggal 26/Agustus/2011
- c. Bahwa hasil lelang berjumlah uang sebesar [RP.701.250.000] yang terdapat dalam Surat REKENING Tabungan [P - 8 ] berlain dengan jumlah uang hasil lelang yang tercantum dalam Risalah LELANG sebesar [Rp 750.000.000] tanggal [ 20 Agustus 2015]
- d. Bahwa tanggal [26 agustus 2015] telah di potong [RP.686.200.000] untuk pelunasan kewajibannya dan [RP.15.000.000] untuk pelunasan lelang
- e. Bahwa hutang pokok setelah dibayar empat kali angsuran adalah sebesar [Rp.495.102.365]

A6/I Berdasarkan Surat Pemberitahuan 1,2,dan 3

- a. Bahwa Pembanding (1) Pada tanggal (08 Februari 2012) meninggalkan Indonesia[P-15] dengan rencana kunjungan liburan semester Anak, maka hanya mengajukan Visa 30 hari saja. Tetapi keadaan Perang di Mesir dan dibatasi keluar Negeri maka Pembanding (1) tidak dapat kembali ke Tanah Air
- b. Bahwa pada tanggal (12/April/2012) Pembanding (1) mendapat panggilan telepon dari adiknya yang memegang kuasa menerangkan bahwa ada Pegawai PT. BANK PANIN Cabang BARABAI telah mengantar surat pemberitahuan (1) tetapi surat tersebut tidak berstempel (tidak resmi) dan juga tertanggal (11 April

Halaman 10 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM

### 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

2011) (P-3 ) TIDAK SAH. Berlanjut pegawai Bank Panin meminta kunci Rumah Agunan dengan ALASAN bahwa ada dana Khusus dari bank untuk memperbaiki rumah Agunan.

- c. Bahwa Terbanding (1) telah cidera janji dan telah menempati rumah Agunan sejak (11 April 2012) sampai ( 20 Agustus 2015) tanpa ada izin dari Pembanding (1) maupun dari pejabat yang berwenang atau berdasar Hukum [P13] [P14].
- d. Bahwa surat-surat yang telah ditunjukkan oleh Pembanding (1) telah diminta dari Terbanding (1) sesudah kembali ke Indonesia Tanggal [10 Juni 2016] adalah fotocopy SP1,SP2 dan SP3 dan surat pemberitahuan lelang.
- e. Bahwa demikian terdapat berikut ini:
  - Surat SP1, SP2, SP3 tidak distempel dari kantor Cabang Bawah PANIN ( tidak resmi)  
[ P-3] [ P-4] [ P-5]
  - Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MAHKAMAH AGUNG No/852K/SIY/1972 KAJIDAH HUKUM- untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan [RESMI] oleh Juru SITA [SOMASI]. Oleh karena Somasi dalam perkara ini belum dilakukan maka, Pengadilan belum dapat meghukum Para Penggugat telah melakukan wanprestasi, oleh itu harus dinyatakan tidak dapat di terima
  - Bahwa berdasarkan BUKTI-BUKTI [P-13] dan [P-14] BAPAK [ KETUA RT ] Setempat juga BAPAK [LURAH] BARABAI Timur tidak menerima surat-surat sedikit pun tidak mengetahui ada proses pelelangan atau mengalihkan hak atas tanah dan bangunan milik Pembanding 1 sampai sekarang ini. Tidak ada pemberitahuan dari Terbanding 1dan/atau Terbanding 2 RESMI.
  - Bahwa PEJABAT KANTOR PERTANAHAN BARABAI tidak terima pemberitahuan atas pelaksanaan lelang maupun mengalihkan Hak Atas Tanah sebelum yang telah ada permohonan dari Terbanding 3 PADA Tahun 2016 [TIII]
  - Berdasarkan PUTUSAN MA No.554 K/SIP/1975 Tanggal 26/Juni/1979, berdasarkan pasal 19 Peraturan Pemerintah No/10/1961,setiap pemindahan HAK atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat AKTA Tanah setidaknya dihadapan Kepala DESA yang bersangkutan
  - Bahwa Pembanding 1 menjalani hanya (8) bulan dalam AKTA Perjanjian ini sejak [15/Agustus/2011] sampai [11/April/2015] dan telah melakukan pembayaran bulanan.
  - Bahwa Kreditur tidak SERIUS MENGHENDAKI PRESTASI DEBITUR, Tapi Kreditur nampaknya SENGAJA MEMBUAT DEBITUR TIDAK BISA MEMENUHI

Halaman 11 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM

#### 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

KEWAJIBAN PERIKATANNYA, ia Mensomir Lebih Dahulu Dengan Tenggang Waktu yang Tidak Mungkin Dipenuhi oleh DEBITUR agar selamat.

A6/II

a. Bahwa ADA KESALAHAN sebagai berikut :

- Surat-surat yang bersangkutan sebagai dokumen surat bukti atas pelaksanaan Prosedur Eksekusi yang sah dan sebagai dokumen surat bukti yang diperlukan untuk pelaksanaan tahap lelang yang sah surat-surat yang jadi alat bukti pemeriksaan persidangan adalah surat-surat hanya fotocopy tanpa ASLI, SURAT-SURAT TIDAK BERSTEMPEL Tidak resmi sewaktu pelaksanaannya.
- SALAH SATU SURAT [SP 1] Surat Pemberitahuan yang Tertanggal [11/April/2011] Sebelum AKTA PERJANJIAN yang Tanggal [5 Agustus 2011 ]
- Nomor Keluar Surat-Surat Pemberitahuan adalah [010/016/017] Pada Tanggal [11 /4 /2011] [15 /5 /2012] [18 /6 /2012] Mengada-adakan Karena Bisa Dinyatakan Surat-Surat Berurutan Nomor Keluar hanya bisa terjadi dalam waktu SATU hari
- Bisa dinyatakan Surat-Surat pemberitahuan Tidak Benar karena rincian Tagihan dalam Surat-Surat Tidak Sesuai Sama Cara NAIK BUNGA PLUS POKOK ANTARA satu bulan dan berikutnya.
- Surat Pemberitahuan Lelang yang digunakan untuk Pelaksanaan Sidang tedapat ada Surat Pemberitahuan Lelang satu lagi berlain nomor maupun tanggal sebagai bukti persidangan
- Berdasarkan PUTUSAN MA No/3609 K/PDT/1985 dan PUTUSAN MA No/112 K/PDT/1996 Dinyatakan bahwa Surat bukti Fotocopy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada Surat Aslinya tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang SAH dan harus dikesampingkan
- Bisa diragukan bahwa wujud surat-surat pemberitahuan karena tidak ada bukti satupun telah ditemukannya ada yang tahu antara yang berkepentingan Pejabat RT dan LURAH Setempat, tentang yang memegang surat kuasa dari Pembanding yang cukup diketahui oleh Terbanding 1
- Menarik kunci rumah agunan dengan alasan-alasan tidak sah dan dengan cara tidak baik kemudian menempati rumah agunan tanpa izin Pembanding, tanpa alasan yang wajar selama 3 tahun
- Masuk rumah Pembanding tanpa prosedur yang harus dilakukan, maupun kalau ada hak execetor sendiri masih ada norma-norma harus di INDAHKAN sebelumnya.
- Pelanggaran/cedera janji- [AKTA PERJANJIAN] [ P - 9 ] berhubungan dengan – pasal [ 2 ] tentang masa waktu perjanjian dan ketentuan pembayaran [ selambat-lambatnya]

Halaman 12 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Pasal [21.2] tentang hal-hal yang tidak jelas diAKTA akan menyusul cara melaksanakannya dengan surat menyurat dan tetap termasuk dalam ketentuan akta perjanjian menanya cara pelaksanaan eksekusi dalam surat pemberitahuan
- c. Pasal [21 ] tentang kedua belah pihak yang bersangkutan terhadap Pengadilan Negeri Barabai secara umum dalam menyelesaikan permasalahan yang bisa terjadi dalam pemegang hak terbanding untuk menggunakan hak pengajuan permohonan untuk pelaksanaan eksekusi terhadap Pengadilan Negeri yang berwilayah maupun Pengadilan Negeri lain yang masih diwilayah INDONESIA
  - Bahwa, AKTA Perjanjian antara Pembanding 1 dan 2 dan Terbanding 1 yang masa waktu berlaku sampai tanggal [15 Agustus 2019 ] belum ada kepastian bahwa Akta Perjanjian ini telah dibatalkan/menghentikan maupun ada hak oleh Terbanding 1 atas membatalkan sendiri tetapi tidak pernah mengajukan/memberitahukan atas pembatalan kesepakatan
  - Bahwa, Terbanding (1) menempati rumah Agunan Pembanding (1 dan 2) sejak tanggal (11 April 2012) sampai tanggal (20 Agustus 2015) yang setidaknya tidak dibantah oleh Terbanding (1) dan sesuai bukti [ P-13 ] yang bertentangan dengan pasal (29) UU NO.42 (1999) sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf (C) eksekusi dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis kepada berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam (2) surat kabar.
- d. Berdasarkan pasal (32) UU NO.42 (1999) setiap janji untuk melaksanakan eksekusi terhadap benda yang objek jaminan FIDUSIA dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal (29) dan pasal (31) batal demi hukum
- e. Bahwa, Kreditur sendiri telah lalai (exemptio non Ademreti contractus) karena tidak menepati janjinya untuk menyerahkan Agunan yang dijaminan dan atau terlambat menyerahkan Agunan yang dijaminan kepada calon pembeli karena dia sendiri menempatnya.
- f. Bahwa, Debitur/Pembanding 1 tidak dapat melakukan prestasinya kepada Kreditur yang disebabkan kejadian (perang) yang berada diluar kekuasaannya ( Force Majeur).
- g. Bahwa, berdasarkan unsur-unsur memaksa yang dialami Debitur, dalam keadaan terpaksa maka melaksanakan prestasinya harus dilakukan dengan memberikan korban yang besar yang tidak sesuai atau menggunakan kekuatan jiwa yang diluar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar yaitu perbuatan ketidaksengajaan karena tidak

Halaman 13 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui dan tidak dikehendaki, yang kemungkinan terjadinya akan merugikan orang lain

- h. Bahwa, Debitur tidak memenuhi prestasi ada sebab diluar kesalahan Debitur faktor penyebab itu tidak diduga sebelumnya. Kepada Kreditur akibat Debitur over macet Kreditur tidak dapat menuntut agar perikatan itu dipenuhi dan tidak dapat dikatakan Debitur didalam keadaan lalai karena itu tidak dapat menuntut dengan Pasal (1246) KUH Perdata
- i. Bahwa, perjanjian tidak hanya mengingat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian oleh kepatuhan kebiasaan/UU/. dengan demikian Kreditur tidak bisa seenaknya mengatakan Debitur berada dalam keadaan lalai, Hak-Hak Debitur Juga Harus Dilindungi. Ada norma-norma yang harus di INDAHKAN oleh Kreditur agar tegurannya berlaku sebagai Somasi, Kreditur haruslah beritikad baik yang wajar dan pantas agar Debitur dapat memenuhi kewajibannya kepada Kreditur.
- j. Bahwa, pendapat (HR.11 Januari 1934 NJ. 1934, 310), kalau membangun rumah perlu 6 (enam) bulan maka sesudah ia tinggal diam selama 5 (lima) bulan tidak harus diberikan waktu 5(lima) bulan untuk menyelesaikannya.
- k. Bahwa, berdasarkan Kreditur melaksanakan Eksekusi pendahuluan berlanjut menempati Rumah Agunan maka menghalangi Debitur/pemegang kuasa yang berupaya melunaskan kewajibannya. Dan karena perbuatan menempati rumah Agunan selama 3(tiga) tahun maka menjatuhkan harga pemasaran dalam masyarakat.
- l. Bahwa, pinjaman Debitur tahun 2009 tentang jaminan rumah atas tanah tersebut adalah RP. 600.000.000-, yang diberikan oleh PT. BANK PANIN dengan AKTA Hak Taggungan tanggal (7 Desember 2009) sebagai 40% pinjaman atas harga rumah
- m. Bahwa, eksekusi hak tanggungan dasar pasal 20 ayat 1 huruf [b] JO pasal 14 hak tanggungan ini memerlukan campur tangan Pengadilan, hal ini disebabkan karena masih adanya pandangan bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan pasal 6 JO pasal 11 ayat 2 huruf [e] tetap memerlukan izin/Fiat Eksekusi Pengadilan menurut surat edaran Bank Indonesia No. 23/72/BPPP tanggal 28 Februari 1991 upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh Bank sebagai berikut:
- Penjadwalan kembali RESCHEDULING
  - Persyaratan kembali RECONDITIONING
  - Penataan kembali RESTRUCTURING

Halaman 14 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM

#### Disclaimer

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

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

Halaman 14



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- n. Bahwa, berdasarkan AKTA Kredit yang diterbitkan antara Pembanding (1) dan Terbanding (1) (hal 13 pasal 7) – KATA – bila mana masih terdapat sisa hutang setelah Debitur melakukan pembayaran maka Bank akan menjadwalkan ulang sisa hutang dengan syarat dan kondisi baru.
- o. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit yang tersebut diatas hal 26 pasal 20 – KATA – hal-hal yang belum cukup diatur dalam Perjanjian Kredit akan diatur kemudian oleh Bank baik dalam bentuk surat-menyurat. Berlanjut surat-surat bukti Terbanding (1) dan (2) [SP 1 , SP 2,dan SP 3 ) tercantum penutupan dengan – KATA – akan melimpahkan permasalahan ini ke Pengadilan Negeri Barabai.
- p. Bahwa berdasarkan pasal 1344 KUH Perdata apabila suatu janji dapat diberikan dua macam pengertian maka harus dipilih pengertian yang sedemikian rupa yang memungkinkan janji tersebut dilaksanakan.
- q. Bahwa berdasarkan pasal 1344 KUH Perdata jika ada keragu-raguan maka suatu perjanjian harus ditafsirkan atas kerugian mereka yang telah meminta diperjanjikan suatu hal.
- r. Bahwa eksekusi dalam bahasa inggris disebut (Executie) atau (uitvoering) dalam bahasa Belandanya dan dalam kamus hukum berarti ( Pelaksanaan Putusan Pengadilan).
- s. Bahwa SURAT Pemberitahuan Lelang yang diajukan saat Persidangan No [1556 /BAJ/EXT/15] Tanggal [15 Juli 2015] berbeda pada SURAT Pemberitahuan Lelang yang digunakan saat melaksanakan Lelang dan telah tercantum dalam Surat Risalah Lelang [P - 7] halaman 2 kemudian telah diajukan berlain lagi dalam PUTUSAN HAKIM NEGERI BARABAI halaman [49] tentang barang bukti yang menjadi fakta hukum putusan sidang.

## A7/ I – Berdasarkan Bukti Risalah Lelang

- a. Bahwa, penjualan pada tanggal 20 Agustus 2015 berdasarkan pasal 6 UU NO. 4 Tahun 1996 (UU HT)
- b. Bahwa, Surat Pemberitahuan Lelang oleh Kreditur kepada Debitur tanggal 18 Agustus 2015 No 565/BJM/COLL/15 lembar ketiga Risalah Lelang NO 429/2015
- c. Bahwa pelelangan telah diumumkan melalui selebaran tanggal 20 juli 2015 dan melalui surat kabar tanggal 6 agustus 2015
- d. Bahwa pokok hutang tanggal 15 juli 2015 Rp 495.102.365,88 dan tunggakan bunga Rp 178.309.244,72 dan denda Rp 301.139.979,45. Total hutang Rp 974.551.590,05
- e. Bahwa penjualan dilakukan menurut Peraturan Menteri Keuangan No : 106/PMK/06/2013 tahun 2013.

Halaman 15 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Bahwa penawaran lelang dilakukan secara lisan dengan harga semakin meningkat. Dalam hal terdapat beberapa penawaran tertinggi berlanjut melakukan penawaran dengan yang nilainya sama atau pengundian.
- g. Bahwa pejabat lelang Banjarmasin tidak menanggung atas kebenaran keterangan – keterangan yang diberikan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas barang yang dilelang dan menjadi resiko. Pembeli ( lembar 5 ).
- h. Bahwa segala hal yang berhubungan dengan atau diakibatkan oleh pembeli memilih tempat tinggal kedudukan umum yang tidak dapat diubah pada KPKNL Banjarmasin.
- i. Bahwa penawar/ pembeli tunduk pada Hukum Perdata dan Hukum Dagang yang berlaku di Indonesia.
- j. Bahwa peserta lelang yang mengajukan penawaran yang memenuhi syarat – syarat yang sah dalam pelaksanaan lelang ini berjumlah 1 ( satu ) orang.
- k. Bahwa harga penawaran Rp 750.000.000,00
- l. Bahwa oleh karena penawaran tertinggi terakhir menyamai NILAI Limit maka penawar tertinggi disahkan.
- m. Bahwa berdasarkan rincian hutang atau kewajiban Debitur menurut surat-surat pemberitahuan

## Rincian Hutang

Bulan	11 April 2011 SP1	15 Mei 2012 SP2	18 Juni 2012 SP3
Januari	Rp 9.200.000,00	Rp 10.359.084,13	Rp 10.359.084,13
Februari	Rp 8.900.000,00	Rp 10.017.817,84	Rp 10.017.817,84
Maret	RP 8.600.000,00	Rp 9.698.568,73	Rp 9.698.568,73
April		Rp 9.357.302,44	Rp 9.357.302,44
Mei			Rp 9.027.044,74
Juni			Rp 8.685.778,45
Total	Rp 26.700.000,00,-	Rp 39.432.773,14	Rp 57.145.596,33

- n. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 12 PMK/106/PMK 06/2013 secara tegas mengatur bahwa kepala KPKNL/Pejabat lelang kelas II tidak boleh menolak

Halaman 16 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diajukan kepadanya **sepanjang dokumen persyaratan lelang dan telah memenuhi legalitas perihal subjek dan obyek lelang.**

- o. Bahwa Terbanding 2 menyatakan –KATA- hanya dapat melakukan pengujian formal atas kelengkapan dokumen lelang yang diserahkan oleh Tergugat [8,2 jawaban Terbanding tanggal 30 Januari 2017]
- p. Bahwa Terbanding 2 menyatakan –KATA- Tergugat 2 tidak memiliki kewenangan untuk melakukan pengujian secara material-penyelidikan atas telah diketahuinya/disampaikannya Surat Peringatan oleh Tergugat 1 kepada Penggugat 1 maupun Kuasanya [4.2] Duplik 8 Maret 2017.
- q. Bahwa Terbanding 2 menyatakan –KATA- Surat Peringatan dari Kreditur kepada Debitur sebagai salah satu dokumen persyaratan lelang di perlukan untuk membuktikan bahwa Debitur telah wanprestasi atas perjanjian kredit.
- r. Bahwa berdasarkan pasal 27 sebagaimana pembatalan lelang di lakukan oleh pejabat lelang dalam hal [c] tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang [P - 6] penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan dokumen asli.

A7 / II

- a. Bahwa pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Maka, berdasarkan Surat Bukti [LURAH-RT] tidak terjadi pengumuman bersesuaian dengan tuntutan peraturan. Surat Bukti menunjukan bahwa tidak ada tanda-tanda berupa pelaksanaan lelang serta tidak ada laporan dengan hasil lelang yang bermaksud sampai saat ini, didapat dari keterangan saksi-saksi dalam persidangan bahwa telah mendatangi rumah Pembanding tidak ada tanda-tanda pelaksanaan lelang terhadap jaminan.
- b. Bahwa Surat Pemberitahuan yang bermaksud oleh Kreditur kepada Debitur dalam Risalah Lelang No [565/BJM-COLL/15] tanggal [18/Agustus/2015] tetapi yang dalam SURAT-BUKTI [T II - 7] No [1556/BAJ/EXT/15] tanggal [15/Juli/2015]
- c. Bahwa berdasarkan surat-surat yang di perlukan sebagai salah satu dokumen persyaratan lelang adalah hanya: salinan fotocopy tanpa ASLI. Serta tidak berstempel [TIDAK RESMI]
- d. Serta Nomor-nomor keluar surat [010], [016], [017]/STKC/BRB/EXT yang tercantum tanggal [11 April 2011], [15 Mei 2012], [18 Juni 2012] bisa di nyatakan terbuat dalam satu hari.
- e. Serta surat pemberitahuan 1 tanggal [11 April 2011]/No 010/STKC/BRB/EXT/0412 kembali bermaksud sebelum tanggal AKTA

Halaman 17 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian yang bertanggal [15 Agustus 2011] No[ 56 ] dan berdasar BUKTI [P - 8 ] pada tanggal [18 April 2011] Pembanding 1 telah menyetor TUNAI UANG sebesar [Rp.14.200.000,00] sebagai ANGSURAN BULANAN

- f. Serta (fotocopy) Surat Pemberitahuan Lelang yang jadi salah satu dokumen persyaratan lelang di dilaksanakan No [565/BJM-COLL/15] tanggal [18 Agustus 2015 ] dalam Risalah Lelang terdapat perbedaan data dengan surat bukti Terbanding 2 [TII - 7] tanggal [15 Juli 2015]
- g. Serta surat fotocopy dari fotocopy pengumuman pertama lelang [eksekusi] tertanggal 22/Juli/2015 tanpa ada ASLI harus dikesampingkan berdasarkan PUTUSAN MA No.3609 K/PDT/1985 dan 112 K/PDT/1996
- h. Bahwa pelelangan telah di umumkan oleh penjual melalui selebaran pada tanggal 22/Juli/2015 [pengumuman pertama] dan pada tanggal [6/Agustus/2015] [pengumuman kedua] berarti 15 hari waktu pelelangan pertama 12 hari masa waktu pelelangan kedua tapi yang mengajukan penawaran dan memenuhi syarat sah berjumlah (1) satu orang dan oleh karena penawaran tertinggi terakhir [karena tidak ada yang lain] maka ketentuan peraturan Menteri Keuangan penawaran lelang di laksanakan secara lisan dengan harga semakin meningkat tidak dapat di laksanakan dengan jumlah (1) satu orang.
- i. Bahwa surat (SKPT) No (10/2015) tanggal (11/Agustus/2015) oleh Kantor Pertanahan Barabai dari KPKNL BANJARMASIN dan melaksanakan Penjualan lelang tanggal [20/Agustus/2015] bermaksud kurang dari satu minggu hari kerja maka, meragukan atas tahapan-tahapan dalam melaksanakan lelang tanpa ada kesepakatan sebelumnya
- j. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan [tentang pembatalan lelang , maka :
  - Surat-surat yang tidak berstempel (SP1, SP2, SP3) [TIDAK RESMI]
  - Surat di terbitkan sebelum tanggal perjanjian (SP1) [TIDAK SAH]
  - Surat-surat cacat pada nomor keluar yang berurutan dengan masa waktu cukup lama
  - Surat-surat berupa fotocopy dari fotocopy di dasarkan sebagai alat bukti TIDAK CUKUP untuk melaksanakan lelang
  - Surat telah terbukti berbeda data [Tanggal dan No Surat] pada Surat Pemberitahuan Lelang (dalam bukti Tergugat dalam persidangan) dan (Surat Pemberitahuan Lelang dalam Risalah Lelang)
- k. Bahwa harga limited yang telah di penuhi oleh penjualan itulah yang di terapkan dalam AKTA Perjanjian pada tahun [2011] untuk kepentingan Debitur, maka di nyatakan pada tahun [2015] dengan nilai limited yang sama sangat merugikan Pembanding.

Halaman 18 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM

#### 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

- l. Bahwa pinjaman Pembanding pada tahun [2009] adalah [Rp.600.000.000,00] dengan cukup jelas bahwa pinjaman yaitu memenuhi [40%] harga jaminan maka bisa di nilai harga Agungan Tanggal [ 20 Agustus 2015 ] dengan harga besar yang cukup tinggi.
- m. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang No 429/Agustus/2015 [P - 7 ] penjualan ini di lakukan berdasarkan pasal 6 UU No 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah. Pelaksanaan lelang melalui pasal 26 UU Hak Tanggungan, dan ketentuan pasal 14 UUHT
- n. Bahwa berdasarkan Putusan MA No [3021] K/PDT/1984 tanggal 30/Januari/1984 berdasarkan pasal 224 HR pelaksanaan lelang akibat grossi AKTA hipotik yang memakai irah-irah seharusnya di lakukan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri
- o. Berdasarkan pasal 6 UU hak tanggungan rumusannya berasal dari pasal [1178] ayat (2) KUH Perdata berlanjut Putusan MA No 3021/K/PDT/1984 tanggal 30/Januari/1984 menyatakan berita eksekusi yang di lakukan dengan meminta persetujuan Ketua Pengadilan Negeri meskipun di dasarkan pasal 1178 ayat (2) adalah **perbuatan melawan hukum dan lelang yang di lakukan menjadi batal**
- p. Bahwa fungsi dari eksekusi untuk menjual atas kekuasaan sendiri menjadi kehilangan makna sebab ciri pokok dari berita eksekusi untuk berjualan serta menutupi kewajiban yang bersangkutan dengan kesepakatan atas harga jualan para pemberi dan yang menerima Fidusia tetapi kalau ada yang lain maka kita menghadapi sesuatu perjanjian yang tidak halal, menerima Fidusia menjadi memiliki agunan jaminan serta menempati kemudian menjual sendiri dengan nilai harga seenaknya berlanjut mengambil hasil jualannya seketika dan sekaligus perbuatan/perjanjian bersifat ini batal demi hukum;

## B. Memohon Periksa - Alasan-alasan GUGATAN Pembanding berhubungan dengan Dasar Hukum

### B1/ I

- a. Bahwa Pembanding 1 dan 2 cukup menjelaskan Fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya dan telah memperlihatkan hubungan Hukum [rechtsrerhouding] yang menjadi dasar tuntutan dan berlanjut, dapat diajukan pembuktian dalam proses pemeriksaan dan merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan
- b. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Terbanding 1 tidak memenuhi kewajiban sendiri dan telah membuat suatu kesalahan atau tidak dengan kesengajaan maupun kelalaian alpa yang mengakibatkan kerugian berikut dengan

Halaman 19 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan kerjanya terhadap Pembanding 1 [Pemberi Fidusia] perbuatan melawan hukum secara langsung menimbulkan kerugian material dan imaterial yang seandainya perbuatan melawan hukum itu tidak ada maka kerugian tidak akan muncul, perbuatannya itu satu-satunya yang menimbulkan kerugian sebab ditimbulkannya maka Pembanding telah cukup waspada dengan melakukan upaya –upaya penyelesaian masalah tetapi terpendang bahwa Terbanding 1 tidak serius atas memenuhi prestasi Pembanding 1 dan dengan sengaja main Hakim Sendiri berlanjut memaksa subyek Hukum dengan membalik fakta dan menggelapkan keadaan yang nyata mengakibatkan kerugian bahwa kesalahan yang membuatnya secara langsung dengan kesengajaan melawan hukum maka Terbanding 1 harus bertanggung jawab atas kesalahan kelalaian alpa yang membuatnya dengan sengaja secara langsung berlanjut mengganti kerugian kepada Pembanding 1 atas akibat perbuatannya yang tidak akan muncul tanpa perbuatannya dan oleh karena Terbanding 1 membawa/menganggap AKTA Perjanjian antara Pembanding 1 dan Terbanding 1 sebagai sesuatu AKTA [TIDAK HALAL] sebagaimana Pembanding 1 jatuh wanprestasi maka Agunan Jaminan telah jadi miliknya sendiri bermaksud langsung menempati menjual mengambil hasil jualan sendiri seketika dan sekaligus tanpa ada urusan maupun campur tangan Pengadilan

- c. Bahwa ada kesalahan  
[ Tentang AKTA Perjanjian ]
- d. Bahwa jangka waktu pinjaman (96) Bulan (8) Tahun sejak Tanggal 15 Agustus 2011 sampai 15 Agustus 2019 dan tidak pernah ada upaya hukum tentang pembatalan/penghentian maupun Surat Pemberitahuan
- e. Tentang pasal 20 halaman 26 bahwa perjanjian kredit akan diatur kemudian dalam bentuk surat menyurat berlanjut surat SP1 sebagaimana tercantum akan melimpahkan permasalahan ini ke Pengadilan Negeri Barabai
- f. Tentang pasal 21 halaman 25 bahwa Debitur memilih tempat tinggal yang tepat dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Barabai berlanjut Terbanding 1 berhak untuk mengajukan tuntutan atau pelaksanaan eksekusi melalui Pengadilan Negeri yang lain maka Pembanding tidak menerima bahwa Terbanding I melaksanakan eksekusi tanpa ada peringatan kevalidan maupun penyitaan berlanjut gugatan pengosongan rumah, dengan demikian Terbanding 1 telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Surat Perjanjian dan menempati rumah Agunan yang selama 3 tahun mengakibatkan jatuh harga antara masyarakat tanpa ada alasan yang wajar maupun sebenarnya dengan tujuan eksekusi [P-13 ] [P-14] serta demikian

Halaman 20 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM

#### 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)



bahwa Terbanding 1 dalam keadaannya menempati rumah Agunan maka menghalangi Pembanding 1 untuk memenuhi/melunasi sisa kewajibannya kepada Terbanding 1 selaku Kreditur bahwa itikad tidak baik atas menggunakan surat-surat tidak resmi, tidak berstempel dan dengan nomor-nomor keluar Surat terdapat berurutan yang tidak bisa terjadi selain dalam satu hari.

- g. Bahwa menggunakan Surat Pemberitahuan 1 Tanggal 11 April 2011 dengan Nomor keluar surat [010/STKC/BRB/EXT/0412] demikian terdapat bahwa Terbanding 1 memaksa subyek hukum dengan pengajuan surat hanya Fotocopy dari fotocopy dan tidak pernah menggunakan atau memperlihatkan ASLINYA dalam masa pemeriksaan persidangan maupun waktu pelaksanaan lelang sebagai sesuatu dokumen bukti
- h. Bahwa Terbanding 1 selaku Kreditur cukup tahu Alamat Tempat tinggal dan Sifat Pemegang Kuasa Pembanding 1 tetapi secara langsung dengan kesengajaan menggelapkan fakta demi kebutuhannya menguntungkan diri maupun merugikan Pembanding 1.
- i. Bahwa Kreditur harus memberikan Debitur waktu yang layak memenuhi kewajibannya berlanjut menyita rumah Agunan telah menyampaikan surat yang bermaksud SP1 dan secara salah mengambil kunci rumah dari pemegang kuasa Pembanding 1.
- j. Bahwa dengan itikad tidak baik Terbanding 1 menempati rumah Agunan dengan cara formal memakai alamat rumah Agunan yang dia sendiri menempati sebagai alamat surat menyurat pemberitahuan.
- k. Bahwa Terbanding 1 tidak menerima upaya pelunasan yang telah diajukan Pembanding pada Tanggal 1 Desember 2011 dengan menyetorkan uang sebesar Rp. 250.000.000,00 sebagai tahap pelunasan [P -8 ]
- l. Bahwa hasil jual lelang tersebut dalam Surat Risalah Lelang jumlah uang sebesar Rp.750.000.000,00 tetapi penyetoran dalam rekening hanya sebesar Rp.701.250.000,00 [P-7] kemudian terpotong sebesar Rp.15.000.000,00 sebagai biaya lelang
- m. Bahwa tidak ada salah satu dalil menyebutkan tentang surat-surat pemberitahuan karena tidak ada bukti satupun ditemukannya bahwa ada yang tahu tentang terwujudnya antara kepentingannya di Kantor Pertanahan Negeri Barabai maupun Pejabat RT dan LURAH setempat.
- n. Bahwa tidak dapat menunjukkan pengumuman lelang sebagaimana telah terbukti dengan keterangan-keterangan yang berkepentingan berlanjut bahwa perwujudan pengumuman tahap ke 2 sebagai selebaran melalui Surat Kabar Tanggal 6 Agustus 2015 bertentangan dengan Surat Pemberitahuan Lelang



- Tanggal 18 Agustus 2015 sebagai yang tercantum di Surat Risalah Lelang maka cukup jelas pada Pengumuman Lelang ke 2 sebelum tanggal Surat Pemberitahuan Lelang dan cukup meragukan atas pelaksanaan secara nyata
- o. Bahwa dikarenakan perbuatan Terbanding 1 dengan kesengajaan maupun kelalaian [negligence] [culpa] yang tidak beralasan pembenar atau alasan pemaafkan [rechtvaardiging-ground] mengakibatkan kerugian maka harus mempertanggungjawabkannya
  - p. Bahwa penjual/Terbanding 1 bertanggungjawab terhadap gugatan Perdata maupun tuntutan Pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan Perundang-Undangan dibidang lelang
  - q. Bahwa penjual Terbanding 1 bertanggung jawab atas tuntutan ganti terhadap kerugian yang timbul karena KETIDAKSAHAN barang dan dokumen persyaratan lelang
  - r. Bahwa Penjual/Terbanding I tidak bisa mengajukan Surat-Surat ASLI tetapi hanya Fotocopy dari Fotocopy telah digunakan sewaktu pelaksanaan lelang. Kemudian sewaktu pemeriksaan sidang ini
  - s. Bahwa Penjual/Terbanding 1 tidak pernah melaksanakan pengumuman maupun tahap 1 atau 2 maka tidak ada terwujud satu bukti nyata atas pelaksanaan pengumuman
  - t. Terbanding dan karena kerjanya mengadakan penilaian harga LIMITED untuk penjualan Agunan pada tahun [2015] dibawah harga penilaian Agunan pada Tahun [2009] Atas pinjaman Pembanding 1 sebesar jumlah uang [Rp.600.000.000,00] sebagai 40% harga jaminan.
  - u. Terbanding 1 Telah MENJUAL RUMAH AGUNAN KEPADA Terbanding 3 melalui Terbanding 2 tanpa ada IZIN maupun Pengumuman Pelaksanaan Lelang secara nyata sebagai Keterangan RT dan LURAH setempat maka ada keraguan terhadap Terbanding 3 tentang ketahuannya Pelaksanaan Lelang tanpa ada kesepakatan
  - v. Terbanding 1 dikarenakan kerjanya cukup tahu pada perbuatannya akan merugikan Pembanding 1 dan 2. Tetapi dengan kesengajaan mengadakan Surat-Surat (Salah) dan (Tidak Resmi) berlanjut menyuruh Terbanding 2 menggunakan Surat-Surat itu.
  - w. Terbanding 1 tidak beritikad baik maupun sewaktu pemeriksaan persidangan, maka tidak hadir berturut-turut tiga kali mengakibatkan Pembanding mengeluarkan biaya panggilan lebih.
  - x. Terbanding 1 dikarenakan perbuatan melawan hukum merugikan Pembanding 1 dan 2 tentang Jumlah Bayaran Provisi dan Administrasi AKTA Perjanjian Sebesar JUMLAH[Rp 5.830.000,00] dalam AKTA Perjanjian [P 9] yang telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjalani hanya 7 bulan dan telah bayar 4 kali angsuran. Sebelum ditempati oleh Kreditur [P-13] [P-14]

- y. Terbanding 1 dan dikarenakan pekerjaannya tidak melakukan KETENTUAN EDARAN BANK INDONESIA (BI) No [23/72/BPPP] Tanggal 28 Februari 1991 tentang Penyelamatan Kredit.
- z. Terbanding 1 secara perbuatan melawan hukum langsung mengakibatkan satu keluarga kehilangan tempat tinggal yang sebagai tabungan hasil kerja bertahun-tahun dengan sengaja main hakim sendiri menyita Rumah Agunan dengan isi-isinya tanpa izin yang memiliki telah menempati secara tidak wajar selama 3 tahun berlanjut dan tanpa ada satupun pelaksanaan lelang yang nyata di tempat Rumah Agunan, Terbanding 1 bersepakat dengan Terbanding 3 atas JUAL BELI maka yang tahu dan yang ikut lelang hanya satu orang dan semua yang berkepentingan tidak ada yang tahu karena tidak ada wujud satupun pemberitahuan mendalilkan Kantor Pertanahan tidak ada pemberitahuan atas hasil lelang sampai Tanggal [26/September/2016 ] Pejabat setempat [RT] [LURAH] [P-13] [P-14]
- aa. Perbuatan melawan hukum sangat merugikan Pembanding 1 dan 2 [ MATERIAL ] dan [IMATERIAL] sampai sekarang maupun yang nanti akan diderita Pembanding 1 dan 2 akibat perbuatan melawan hukum itu.
- bb. Bahwa perbuatan Terbanding 1 secara melawan hukum yang bertentangan dengan kewajiban hukum terhadap subyektif Pembanding1 dan 2 maupun bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian perbuatan dianggap tercela karena tidak sesuai dengan [RASA] Keadilan atau norma-norma kehidupan sosial dalam masyarakat
- cc. Bahwa apabila seseorang dirugikan karena berbuat kepada oranglain sedang diantara mereka itu tidak terdapat suatu Perjanjian atau Hubungan Hukum maka berdasarkan Undang-Undang juga timbul atau terjadi hubungan hukum
- dd. Bahwa jika kerugian ditimbulkan karena beberapa orang maka terhadap masing-masing orang yang bertanggung jawab atau terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya
- ee. Bahwa Tergugat 1 sampai Tergugat 3 berdasarkan keahlian yang dia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya dengan sengaja
- ff. Bahwa perbuatan Tergugat 1 dengan yang lain atas merampas rumah Penggugat secara paksa dengan sengaja mengakibatkan menghalangi Pembanding kembali lagi ke Tanah Air dan menimbulkan resiko kehilangan jiwa satu keluarga yang dalam keadaan perang
- gg. Bahwa perbuatan melawan hukum oleh Terbanding 1, 2, dan 3 bukan hanya mengakibatkan kerugian kepada Pembanding yang telah menderita tetapi juga

Halaman 23 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

derita yang akan dihadapi beberapa waktu yang akan datang maupun kerugian bersifat ideal (1366 KUHP)

hh. Bahwa [Ada Kesalahan] tentang Surat Risalah Lelang

- Tidak memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen-dokumen
- Pengumuman lelang yang dilaksanakan penjual tidak dilaksanakan sesuai dengan peraturan Undang-Undang
- Bahwa Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan DOKUMEN ASLI.
- Bahwa sebagaimana tercantum dalam Surat Risalah Lelang No.429/2015 Tanggal 20/Agustus/2015
- Surat Peringatan I  
No 010/STKC/BBR/EXT/0412 Tanggal 11/April/2011  
Tetapi AKTA Pemberian Hak Tanggungan Tanggal 10/Okttober/2011  
No 466/2011, yang dbuat oleh Notaris/PPAT RITA NOVITA SARI dan pada Tanggal 27/Okttober/2011 tanah ini dibebani dengan hak tanggungan No/00412/2011 Peringkat pertama oleh PT.BANK PANIN TBK berkedudukan di Jakarta maka, - Surat (SP1) yang telah digunakan sebagai salah satu bukti untuk melaksanakan lelang Tertanggal sebelum Tanggal lahir AKTA Perjanjian yang sedang dihadapi dalam perkara ini
- Nomor keluar Surat-surat Peringatan  
Peringatan satu 010 STKC/0412 Tanggal 11/April/2011  
Peringatan kedua 016 STKC/0512 Tanggal 15/Mei/2012  
Peringatan ketiga 017 STKC/0612 Tanggal 18/Juni/2012  
Maka Nomor Keluar Surat-surat [010,016,017] tidak akan bisa terjadi berurutan kalau tidak dalam satu hari
- Bahwa Surat-surat peringatan 1,2 dan 3 tidak berstempel maka harus dikesampingkan [tidak resmi] putusan Nomor 3609 K/PDT/1985 putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/PDT/1996
- Bahwa Surat Pemberitahuan Lelang kepada Debitur oleh PT.BANK PANIN Tanggal 18 Agustus 2015 Nomor 2015, Nomor 565/BJM-COLL/15 sebagai dalam Risalah Lelang tetapi terdapat bahwa PT.BANK PANIN maupun Kantor KPKNL menggunakan Surat berlain mengganti Surat dimasa pemeriksaan Persidangan bernomor 1556/BAJ/EXT/15 Tanggal 15 Juli 2015 yang berlanjut terjadi fakta hukum mendasari putusan Pengadilan Negeri barabai terhadap perkara ini
- Bahwa Pengumuman Lelang yang dilakukan tidak sesuai peraturan Undang-Undang berdasarkan Surat-surat bukti [P-13][P-14][P-16]

Halaman 24 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM

### 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

mendalilkan bahwa tidak ada pemberitahuan kepada yang kepentingan sebagaimana ketentuan Jenderal Menteri Keuangan sebagai pelaksanaan lelang mudah dan transparan harus di umumkan bermaksud memberitahukan kepada yang berkepentingan maka terdapat bahwa keterangan-keterangan saksi-saksi persidangan menyatakan bahwa tidak berada tanda-tanda menunjukkan bahwa rumah Agunan telah disita maupun melaksanakan lelang bahwa dalam Risalah Lelang Surat Pengumuman Lelang Tanggal [6/Agustus/2015] dan Surat Pemberitahuan Lelang kepada Pembanding 1/Debitur Tanggal [18/Agustus/2015] menunjukkan bahwa Tanggal Pengumuman telah terjadi sebelum Pemberitahuan kepada Pembanding 1 dan melaksanakan Pengumuman hanya dalam 13 hari sebelum pelaksanaan lelang semua itu meragukan sebagai pelaksanaan lelang itu secara real dan karena ada pembuktian dari pejabat yang berkepentingan setempat maka bisa menyatakan bahwa tidak ada wujud melaksanakan pengumuman secara nyata

- ii. Bahwa ada kerugian akibat kesalahan Terbanding 1 Terbanding 2 dan Terbanding 3 [Material] sebidang tanah berikut bangunan yang berada diatasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No 330 Luas  $\pm 585 \text{ m}^2$  atas nama ZUDA WERDI SUVI ASTUTI terletak di kelurahan Barabai Timur Kecamatan Barabai Kabupaten Hulu Sungai Tengah.
- jj. Dengan rincian kerugian yang dialami sebesar Rp 3.000.000,00/m<sup>2</sup> sebagai harga tanah serta bangunan maka seluruhnya berjumlah sebesar Rp 1.800.000.000,00 ( Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah)
- kk. Imaterial bahwa mencemarkan nama baik yang telah dibuktikan sejak 2005 sampai 2011 berhubungan dengan bank-bank lain dengan jumlah uang cukup besar [ P 1] tidak ada permasalahan [ Wanprestasi ] berlanjut bahwa nama usaha dagang Pembanding I telah tercemar akibat perbuatan melawan hukum itu
- ll. Bahwa dikarenakan Terbanding 1 main hakim sendiri dan perbuatan melawan hukum serta menempati rumah Pembanding 1 maka menghalangi Pembanding 1 dengan anaknya kembali lagi ke Tanah Air dan menimbulkan resiko kehilangan jiwa karena keadaan perang yang terpaksa Pembanding 1 harus menghadapi tanpa ada tempat tinggal di Indonesia
- mm. Bahwa rincian-rincian kerugian imaterial diserahkan Pembanding 1 sesuai kebijaksanaan Bapak Ketua Majelis Hakim Tinggi Tahap Banding Pengadilan Tinggi Banjarmasin
- nn. Bahwa [ Hogeraad ] bahwa jika kerugian yang terjadi karena kesalahan yang telah dilakukan oleh beberapa orang maka setiap orang bertanggung jawab

Halaman 25 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM

#### 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

atas terjadinya kerugian tersebut dapat dituntut untuk membayar ganti rugi seluruhnya.

- oo. Bahwa Terbanding 1 bertanggung jawab langsung terhadap kerugian yang ditimbulkan oleh nya sendiri berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata
- pp. Bahwa Terbanding 2 dan Terbanding 3 bertanggung jawab tidak langsung terhadap kerugian yang ditimbulkan oleh Terbanding 1 dalam rangka melaksanakan tugas pekerjaannya dan dibawah keamanannya pasal 1367 KUH Perdata
- qq. Bahwa ada unsur kesengajaan kelalaian [ negligence, culpa ] dengan tidak ada alasan pembenar atau pemaaf [ rechtvaardiging-grond ] maka harus bertanggung jawab karena kealpaan maupun kesengajaan yang mengakibatkan kerugian ini
- rr. Bahwa Pelelangan sebagai perbuatan melawan hukum karena merupakan tindak lanjut dari perbuatan-perbuatan yang sebelumnya yang telah dibuktikan ada cacat
- ss. Bahwa secara Faktual [ causation infact ] kerugian tidak akan pernah timbul tanpa disebabkan oleh perbuatan melawan hukum itu
- tt. Bahwa perbuatan melawan hukum yaitu satu-satunya yang mengakibatkan kerugian yang telah diderita Pemanding 1 masa ini dan masa yang akan datang
- uu. Bahwa Pemanding 1 telah ada waspada dengan kerugian yang telah ditimbulkan oleh Terbanding 1 maka telah berupaya-upaya dengan pembayaran angsuran-angsuran buku dengan bunga berlanjut 4 bulan mulai ada dapat pinjaman dari sebelum menempati Terbanding I rumah agunan Pemanding I telah menyetorkan 50 % dari jumlah pinjaman sebagai upaya pelunasan tetapi telah ditolak oleh Terbanding 1 dengan alasan harus melunasi seketika dan sekaligus sebagai upaya pelunasan maka Pemanding 1 telah menerbitkan Surat Kuasa kepada adiknya untuk menjual rumah serta melunasi sisa kewajiban terhadap Terbanding 1, Surat Kuasa itu telah dilampirkan salinan kepada Terbanding 1 sehingga Terbanding 1 terlebih dahulu menempati rumah serta menghalangi penjualannya.
- vv. Maka disini harus dinyatakan bahwa Terbanding 1 tidak serius menanggapi kemauan Pemanding 1 untuk memenuhi prestasi yang mendalilkan bahwa Terbanding 1 telah menempati rumah agunan selama 3 tahun tanpa ada izin Pemanding 1 maupun alasan-alasan wajar dengan upaya hukum
- ww. Bahwa tidak ada satupun dalil berdasarkan bukti-bukti tentang wujud surat-surat pernyataan peringatan maupun pemberitahuan lelang berlanjut Pengumuman Lelang karena tidak ada surat resmi dan hanya Fotocopy dari

Halaman 26 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotocopy , perbedaan data antara satu surat dengan yang lain, penggunaan Surat Pemberitahuan dalam langkah pelaksanaan lelang berlainan dengan Nomor dan Tanggal dilangkah Pemeriksaan Sidang, Pengumuman secara Formal dan tidak real berdasarkan bukti-bukti, keterangan, pejabat, Lurah dan RT setempat

- xx. Bahwa tidak ada pelaksanaan lelang ditempat Agunan yang mau dijual maka timbul ada keraguan atas ketahuan Terbanding 3 si Pembeli tentang Lelang
- yy. Tidak ada pengetahuan orang selain si Pembeli yang mengikuti lelang, tidak ada cara-cara naik turun harga sesuai ketentuan Pelelangan tetapi yang ikut Pelelangan hanya berjumlah satu orang dan dia yang memenuhi syarat yang sah dan hanya dia yang memenuhi harga Limited yang telah ditentukan oleh Terbanding 1 berlanjut, Si Pembeli tidak membalik nama atas sertifikat selama satu tahun setelah pelaksanaan lelang maka dengan cara jual beli melalui (KPKNL) dan dengan tidak sesuai dengan harga pasaran berjumlah Rp.750.000.000,00 yang bisa dinyatakan harga bangunan rumah seluas  $\pm 585$  m<sup>2</sup> dengan 8 kamar, 2 kamar mandi, finishsuperlock, serta kolam renang, serta garasi 2 mobil, dan belum harga tanahnya. Kerugian-kerugian itu tidak akan pernah muncul tanpa perbuatan Terbanding 1, Terbanding 2, dan Terbanding 3 maka mohon dinyatakan atas perbuatan itu telah melawan hukum dan harus dipertanggungjawabkan dengan mengganti kerugian material dan imaterial secara Tanggung Renteng menyatakan Pasal 1365, 1366, 1367 KUH Perdata.

## C.Mohon Periksa [PERTIMBANGAN] Putusan Majelis Hakim (PN)

Dalam Eksepsi :

- a. Bahwa sesungguhnya petitum gugatan para Penggugat yang menyatakan bahwa tuntutan ganti rugi secara tanggung renteng dan ketidakjelasan gugatan para Penggugat maka Penggugat mempunyai pengaruh yang besar terhadap jalannya perkara setelah perkara diajukan, para Penggugat dalam batas-batas tertentu dapat mengubah atau mencabut kembali gugatannya [Yurisprudensi-Mahkamah Agung-1971-halaman 374 ]
- b. Bahwa Penggugat tahu siapa yang “dirasa telah melanggar haknya dan merugikan dirinya dengan demikian Penggugat dapat memilih siapa yang akan dijadikan para Tergugat
- c. Bahwa sesungguhnya yang menjadi alasan gugatan para Penggugat adalah mengenai Perbuatan Melawan HUKUM (PMH) yang dilakukan oleh para Tergugat berkaitan dengan proses dan prosedur lelang terhadap obyek sengketa sehingga merugikan para Penggugat

Halaman 27 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa dipandang oleh Majelis Hakim , gugatan para Penggugat yang mencantumkan ZUDA WERDI SUVI ASTUTI binti WAHONO dan HOSAM FAROUK GHAFAR bin ABDEL bin ABDEL sebagai pihak dalam perkara ini adalah sudah tepat dan benar
- e. Bahwa adalah menjadi hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang digugat serta dikenai ganti rugi sejauh mana hal yang akan digugat yang nantinya haruslah dibuktikan [PUTUSAN MA-RI NO. 305.K/SIP/1971] (16 Juni 1971)
- MAKA , berdasarkan semua pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi mengenai hal ini tidak beralasan dan harus (ditolak)
- f. Bahwa obyek sengketa yang disebutkan oleh para Penggugat adalah obyek sengketa yang berdasarkan SERTIFIKAT HAK MILIK sudah jelas karena sertifikat adalah bukti otentic dalam Perjanjian Kredit [Bukti-P 9 ] dan [Bukti T 1 -2] yang tidak dibantah oleh para pihak yang berperkara
- Maka berdasarkan semua pertimbangan tersebut diatas , Majelis Hakim berpendapat eksepsi mengenai hal ini tidak beralasan dan harus (ditolak)
- g. Bahwa gugatan Penggugat kabur karena tidak menyebutkan perbuatan hukum para Penggugat dan perbuatan apa yang dapat dikualifikasikan oleh Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim memandang sesungguhnya dalam gugatan para Penggugat telah dijelaskan dalam Posita atau Fundamental Petendi para Penggugat telah menerangkan secara benar dan jelas adanya suatu hubungan yang mendasari tuntutan
- h. Bahwa Substansi Gugatan para Penggugat adalah lelang yang dilakukan secara melawan HUKUM, pelaksanaan Pelelangan tidak atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Barabai, tetapi dilaksanakan sendiri oleh Tergugat 2 atas perintah Tergugat 1,
- Maka, oleh karenanya Majelis Hakim berpandangan bahwa alasan eksepsi para Tergugat mengenai hal ini juga tidak beralasan dan haruslah (ditolak)
- i. Dipandang oleh Majelis Hakim gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah sudah tepat dan benar daripada itu Majelis Hakim menilai bahwa adalah hak dari para Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang digugat dan sampai sejauh mana hal yang nantinya haruslah dibuktikan oleh Penggugat dalam pembuktian nanti
- Maka, oleh karenanya semua eksepsi ditolak

**D.Mohon Periksa [PERTIMBANGAN] Putusan Majelis Hakim (PN)**

**DALAM POKOK PERKARA :**

Halaman 28 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa dari gugatan para Penggugat serta jawaban Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3, Majelis Hakim menilai ada dalil-dalil gugatan para Penggugat yang [diakui] oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 sehingga dalil-dalil tersebut, tidak perlu dibuktikan lagi karena menjadi sebuah fakta hukum dipersidangan, yaitu :
  - Para penggugat pada tanggal 7 Oktober 2009 telah memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I, yaitu [Fasilitas kredit[KPR] sebesar Rp(600.000.000) Enam Ratus Juta Rupiah-untuk-
    - \* [Pembelian tanah berikut bangunan rumah di atasnya] terletak di JL.Pangeran Antasari Komplek Kehakiman RT 12-RW 03 Kelurahan Barabai Timur, Kecamatan Barabai, Kabupaten Hulu Sungai Tengah
  - Para Penggugat pada tanggal 15 Agustus 2011 telah memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I yaitu [Fasilitas kredit[PJP] sebesar Rp (508.000.000) Lima Ratus Delapan Juta Rupiah]
  - Bahwa pinjaman jangka panjang(PJP) tersebut diikat dalam Akta Perjanjian Kredit No. 56 Tanggal 15 Agustus 2011, dibuat oleh dan dihadapan Rita Novita Sari, SH.MKN, Notaris di Kabupaten Hulu Sungai Tengah
  - Sertifikat Hak Milik No. 330/Kelurahan Barabai Timur Seluas (585 m<sup>2</sup>) [tetap menjadi jaminan ] hutang yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai Tengah
    - \* Hak Tanggungan [No. 00412/2011 Tanggal 2 November ] berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 466/2011 Tanggal 10 Oktober 2011 yang diterbitkan[Rita Novita Sari]
  - Bahwa Pinjaman para Penggugat atas Fasilitas Kredit[KPR] Awal dijamin dengan tanah/rumah yang dibeli atas fasilitas kredit tersebut yaitu
  - Bahwa selanjutnya hutang para Penggugat kepada Tergugat 1 atas Fasilitas [KPR](AWAL) dilunasi/ditutup oleh pembelian fasilitas(PJP) (BARU)
  - Bahwa Tergugat 1 memberikan Surat-Surat peringatan, namun para Penggugat tetap tidak menyelesaikan kewajibannya
  - Bahwa Tergugat 1 melakukan Penjualan dengan pelelangan umum terhadap jaminan obyek sengketa yang telah dibebani Hak Tanggungan
- b. Bahwa para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti P1 - P2 - P3 - P4 - P5 - P6 – P7 - P8 - P9 - P10 - P11 - P12
- c. Bahwa para Penggugat mengajukan saksi-saksi
  1. M. ZAINI, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
    - Bahwa saksi mengetahui para Penggugat mempunyai hutang di Panin Bank untuk membangun rumah

Halaman 29 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah para Penggugat di Komplek Kehakiman dijadikan jaminan di Panin Bank
  - Bahwa saksi pernah berkunjung ke rumah para Penggugat dan diberi tahu tetangga bahwa Penggugat pergi Ke Mesir
  - Bahwa saksi tidak [mengetahui batas-batas rumah para Penggugat]
2. H.M. YUSUF, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut
- Bahwa saksi mengetahui para Penggugat mempunyai hutang di Bank Panin untuk membangun rumah
  - Bahwa saksi mengetahui para Penggugat mempunyai hutang di Bank Panin untuk membangun rumah
  - Bahwa rumah para Penggugat di Komplek Kehakiman dijadikan jaminan di Bank Panin
  - Bahwa pada tahun 2012 saksi pernah ke rumah Penggugat di Komplek Kehakiman , dan diberitahu tetangga bahwa para Penggugat pergi ke Mesir
  - Bahwa saksi tidak [Mengetahui] batas-batas rumah para Penggugat
- d. Bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sebagai berikut :
- TI – 1[Fotocopy tanpa ASLI], TI – 2 [Fotocopy -sesuai ASLI], TI – 3 [Fotocopy – Tanpa ASLI]
- TI – 4 [Fotocopy tanpa ASLI ], TI – 5 [ Fotocopy – tanpa ASLI], Surat Peringatan I No. 010/STKC/ BRB /EXT/0412 Tertanggal 11 April 2012
- TI – 6 [ Fotocopy Tanpa ASLI ] Surat Peringatan II No. 016/STKC/ BRB /EXT/0512 Tertanggal 15 Mei 2012, TI – 7 [ Fotocopy – Tanpa Asli ] Surat Peringatan III Tertanggal 18 Juni 2012 No. 017/STKC/ BRB /EXT/0612
- TI – 8 [ Fotocopy – Tanpa ASLI ] , TI – 9 [ Fotocopy – Tanpa Asli ] , TI – 10[ Fotocopy sesuai ASLI], TI – 10 [ Fotocopy – Sesuai ASLI ], TI – 11 [ Fotocopy – Tanpa ASLI ]
- Bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat II telah mengajukan bukti sebagai berikut :
- [Fotocopy Sesuai ASLI ] TII – 1 , TII – 8 – b
  - [Fotocopy dari Fotocopy ] TII – 2 , TII – 3 , TII - 4 – b, TII – 4 – c, TII – 5, TII - 6, TII – 7 , TII – 8 – a
  - [ Fotocopy dari Fotocopy] TII – 4 Surat Peringatan I No. 010/STKC/BRB/EXT/0412 Tanggal 11 April 2011
- e. Bahwa Tergugat 3 untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti sebagai berikut :
- [ Fotocopy – Tanpa ASLI ] TIII – 1 , TIII – 2, TIII – 3, TIII – 6 , TIII – 7
  - [ Fotocopy Sesuai ASLI ] TIII – 4 , TIII – 5, TIII
- f. Bahwa Tergugat 1, 2 dan 3 tidak mengajukan saksi di depan persidangan

Halaman 30 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Bahwa hanya akan mempertimbangkan alat bukti dari para pihak yang ada [Relivansinya] dengan apa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini
- h. Bahwa [ Bukti-bukti] yang tidak ada[Relivansinya] guna [Efektifnya Pertimbangan Putusan ini] tidak akan dipertimbangkan lagi dan dianggap telah ikut dipertimbangkan dalam pertimbangan putusan ini
- i. Bahwa untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya empat kriteria secara kumulatif tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum(Setiawan,SH,empat kriteria perbuatan melawan hukum dalam Yurisprudensi diterbitkan Hukum Mahkamah Agung Tahun 1991 Halaman 121)
- j. Bahwa perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban Hukum masih diperlukan syarat – syarat yang harus dipenuhi si pelaku dipandang suatu perbuatan melawan hukum
- Bahwa dengan Pelanggaran tersebut Kepentingan Penggugat terancam
  - Bahwa kepentingan Penggugat yang dilindungi oleh peraturan dilanggar
  - Bahwa tidak terdapat alasan Pembena menurut Hukum
- k. Bahwa Majelis Hakim menemukan bukti bahwa para Penggugat tidak dapat melunasi hutang Tergugat 1
- Tergugat 1 mengirimkan Surat Peringatan hingga ketiga kalinya [sesuai dengan keterangan saksi para penggugat yang menerangkan bahwa para Penggugat pergi ke Mesir
  - Bukti P5, P6, P7 – TI 4, TI 5, TI 6, TII 4, TII 4 b, TII 4 c
- l. Bahwa Perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dari penyesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih perjanjian timbul atau terjadi karena adanya kata sepakat atau persetujuan kedua dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua dalam perjanjian dikenal asas kekuatan mengikat apa yang telah disepakati mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan berkenaan dengan akibat hukum dari suatu persetujuan tersebut
- m. Bahwa sebagaimana dalam Pasal 1338 KUHP Perdata bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak terikat para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain
- n. Bahwa perjanjian antara para Penggugat dan Tergugat 1 berlaku sebagai Undang-Undang dimana asas kekuatan mengikat berlaku oleh karenanya para kedua dan harus memenuhi apa yang telah dijanjikan

Halaman 31 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM

### 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

- o. Bahwa istilah wanprestasi Penggugat tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban [bukan karena suatu keadaan yang memaksa dan berdasarkan pasal 1238 KUHP Perdata Debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak 3 kali oleh Kreditur atau Juru Sita apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan dan pengadilan lah yang akan memutuskan membawa apakah Debitur wanprestasi
- p. Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang Debitur dan karena para Penggugat selaku debitur sudah tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk melunasi hutangnya maka Tergugat 1 selaku Kreditur memberikan Surat Peringatan III kepada para Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya selaku debitur, oleh karenanya berdasarkan ketentuan pasal 1238 KUHP Perdata(BW) Majelis Hakim Berpendangan bahwa para Penggugat terbukti telah wanprestasi
- q. Bahwa karena para Penggugat terbukti telah Wanprestasi maka Berdasarkan ketentuan pasal 6 Undang-undang No. 4 1996 Tentang Hak Tanggungan (KUHT) Tergugat selaku Kreditur mempunyai hak pelelang umum serta mengambil pelunasan
- r. Bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat 1 dilakukan atas dasar peraturan perundangan yang berlaku
- s. Bahwa lebih dari itu Majelis Hakim memandang tidak menemukan bukti dari para Penggugat yang dapat membuktikan untuk membayar hutang kepada Tergugat 1
- t. Bahwa para Penggugat dipandang tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat 1 telah melakukan perbuatan melawan hukum
- u. Bahwa Tergugat I bahwa penjualan lelang terhadap obyek Sengketa yang dilakukannya adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena semua hal tersebut didasarkan pada ketentuan peraturan yang berlaku
- v. Bahwa dengan bukti TI – 9, sampai TI – 11 dan dengan bukti TII - 1 sampai TII – 3 dan TII – 8, TII – 9 tersebut dipandang oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan Prosedur serta aturan lelang yang berlaku sehingga perbuatan Tergugat 1 dan 2 tersebut bukanlah suatu perbuatan melawan hukum
- w. Bahwa lebih dari itu eksekusi terhadap harta benda yang dibebani dengan Hak Tanggungan dapat dilakukan [apabila] Debitur (Wanprestasi)atau cidera janji sebagaimana disebutkan dalam pasal 6 UU No.4 1996
- x. Bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat 1 dan 2 adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena hal tersebut dilaksanakan atas dasar Ketentuan Peraturan Hukum yang Berlaku

Halaman 32 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- y. Bahwa diatas semuanya itu sesungguhnya kaidah hukum itu cukup sederhana yakni – siapa yang bersalah harus dihukum dan siapa yang berhutang harus membayar hutangnya
- z. Bahwa terhadap sita jaminan terhadap obyek sengketa tidak pernah diajukan oleh para Penggugat secara tertulis maka Majelis Hakim menolak Petitum para Penggugat tentang menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek sengketa
- aa. Bahwa oleh karena gugatan para Penggugat ditolak sehingga Penggugat berada di pihak yang kalah maka para Penggugat harus di hukum untuk membayar biaya perkara

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 dalam pokok perkara
- Menolak Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah [Rp.1.453.000] Satu Juta Empat Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Rupiah

**E. Mohon Periksa KEBERATAN Pembanding Terhadap Putusan Dengan – Fakta [ BUKTI-BUKTI] Dalam Persidangan**

E - I

- a. Bahwa pertimbangan hukum suatu putusan perkara perdata adalah merupakan pekerjaan ilmiah seorang hakim karena inilah hakim akan menerangkan hukum ke dalam peristiwa konkrit dengan menggunakan logika hukum ini diuraikan secara sistematis mulai dengan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan yang sudah terbukti kebenarannya karena sudah diakui oleh Tergugat atau setidak-tidaknya, tidak dibantah oleh Tergugat
- b. Bahwa Yurisprudensi Perdata 3641 K/PDT/2001 Tahun [2001] DALAM ASAS Kebebasan berkontrak, Nilai-Nilai HUKUM YANG HIDUP dalam Masyarakat sesuai dengan kepatutan keadilan pri kemanusiaan dapat sebagai Upaya Perubahan Terhadap Ketentuan-Ketentuan yang disepakati dalam perjanjian
- c. Bahwa putusan tidak memenuhi syarat yang jelas dan rinci cukup melanggar asas yang digaris pasal 178(1) HR/189 a(1) RBG dan pasal 50 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Hakim
- d. Bahwa putusan tidak secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan cukup melanggar asas kedua yang digariskan oleh pasal 178 Ayat 2 HR/Pasal 189 Ayat 2 RBG dan Pasal 50 segi

Halaman 33 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM





tidak boleh hanya memeriksa dan memutus sebagian saja dan mengabaikan gugatan selebihnya cara mengadili yang demikian bertentangan dengan asas yang digariskan oleh Undang-Undang

- e. Bahwa perbuatan secara melawan hukum (conrecht matigc daad ) dalam arti formil maupun dalam arti materil (wedderechtelijk) perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum terhadap subjektif Pembanding maupun bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian perbuatan dianggap tercela karena tidak sesuai dengan rasa keadilan atau norma-norma kehidupan sosial dalam masyarakat
- f. Bahwa Pengadilan Negeri harus mempertimbangkan hal-hal tentang kebenaran dasar gugatan ganti kerugian apa benar ganti kerugian yang diajukan merupakan akibat langsung yang timbul dari kesalahan yang dilakukan oleh Terbanding/Tergugat jadi Hakim mempertimbangkan adanya kesalahan "Causaliteit" hubungan sebab akibat antara kesalahan yang dilakukan Terbanding/Tergugat dengan kerugian yang diderita sebagaimana yang diatur Pasal 1365,1366,1367 KUH Perdata
- g. Bahwa Yurisprudensi Perdata 2671/PDT/2011 demi tercapainya Peradilan yang cepat murah dari biaya ringan beralasan para Penggugat secara bersama-sama dan sekaligus mengajukan gugatan
- h. Bahwa Yurisprudensi Perdata 3428 K/PDT/1985 Surat Bukti yang hanya merupakan suatu pernyataan tidaklah mengikat dan tidak dapat disamakan dengan kesaksian yang seharusnya diperiksa dibawah sumpah di muka pengadilan
- i. Bahwa [Judex Factie] Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangannya mengenai berhak dalam perkara Perdata ini hanya mengambil kata-kata/kalimat dari Terbanding tanpa menyelidiki kebenarannya maka Pembanding merasa keberatan atas pertimbangan ini karena telah mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :
  - Kesalahan yang mengakibatkan kerugian berdasar surat-surat bukti Persidangan yang tidak diteliti para Majelis Hakim Pengadilan Negeri Barabai
  - Surat Pemberitahuan 1, 2 dan 3 tidak berstempel (tidak resmi,hanya fotocopy dari fotocopy tidak pernah menggunakan atau menunjukan aslinya dan terdapat ada perbedaan data dalam Surat Risalah Lelang
- j. Bahwa surat-surat dalil bukti pelaksanaan Persidangan fotocopy dari fotocopy dan tidak pernah mengajukan ASLINYA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- k. Bahwa surat-surat [ SP1, SP2, SP3] sebagai Surat Bukti yang diperlukan dan syarat melaksanakan lelang hanya fotocopy dari fotocopy Tidak Resmi dan Tidak Berstempel
- l. Bahwa Surat-Surat [SP1, SP2, SP3] tidak layak dianggap sebagai surat bisa diterima dengan Nomor Keluar Surat yang berurutan tetapi berlain BULANAN
- m. [Surat Pemberitahuan] dalil BUKTI Terbanding 1 dan Terbanding 2 sesuai, tetapi dengan Surat Bukti [Risalah Lelang ] terdapat lain No 1556/BAJ/EXIT/15 Tanggal 15/Juli/2015 tapi [Risalah Lelang] No/565/BJM-COLL/15 Tanggal 18/Agustus/2015
- n. Tebanding II mengajukan dalil BUKTI [SURAT RISALAH LELANG] Persidangan [T II –1]dan Surat Pemberitahuan LELANG[T II – 7]perbedaan data, dan dalam [Surat Risalah Lelang] mendalilkan pada [AKTA Perjanjian] No 56 Tertanggal 15/Agustus/2011 [Lembar kedua] tetapi surat Peringatan (satu) Tanggal 11/April/2011 [Lembar ketiga], mundur pada tanggal aktanya
- o. Bahwa dalam Risalah Lelang [Pengumuman Lelang-Tahap Pertama] Tanggal 22/Juli/2015  
[Pengumuman Lelang-Tahap Kedua] Tanggal 6/Agustus/2015 tetapi [Surat Pemberitahuan Lelang] Tanggal 18/Agustus/2015
- p. Pelaksanaan Lelang tanggal 20/Agustus/2015 tetapi [Pemberitahuan] Tanggal 18/Agustus/2015
- q. [Pengumuman Lelang] melalui Surat Kabar Tanggal 6/Agustus/2015 tetapi Pelaksanaan Lelang Tanggal 20/Agustus/2015 dan dalam praktik kurang pada Empat Belas Hari Bersih hari pendaftaran dan hari jualan atau lelang
- r. [Dalil BUKTI] Terbanding 2 [T II-6] fotocopy dari fotocopy [AKTA Pemberian Hak Tanggungan] Nomor [00412/2011] Tanggal 10/Oktober/2011-Tetapi-Sebagaimana dalam [SERTIFIKAT] NOMOR [466/2011]
- s. Berdasarkan [SERTIFIKAT] Tercantum [AKTA JUAL BELI] No/640/124/JB-BRB/2005 Tanggal 6/7/2005 Dibuat oleh : HJ MUHAMMAD YUSUF S. Selaku PPAT Kecamatan Barabai. ZUDA WERDI SUVI ASTUTI selaku membeli berlanjut Tanah ini dibebani dengan Hak Tanggungan No 137/2005
- t. Berdasarkan Surat Keputusan Bupati Hulu Sungai Tengah No/640/102 Tanggal 18/Oktober/2005 Memberikan Izin [IMB] kepada ZUDA WERDI SUVI ASTUTI [P - 17]
- u. Berdasarkan [SURAT KETERANGAN] KELURAHAN BARABAI TIMUR NO/593.2/31/BT/2017, bahwa tidak diketahui ada penyitaan maupun lelang dari PT.BANK PANIN sampai saat ini [P - 13]
- v. Berdasarkan [Surat Mengetahui-PERNYATAAN ] dari KETUA RT 12 RW 13 dan Lurah Barabai Timur Tanggal 15/Mei/2017 bahwa rumah ZUDA WERDI

Halaman 35 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SUVI ASTUTI telah ditempati oleh pihak PT BANK PANIN sejak Tanggal 11/April/2012 sampai 20/AGUSTUS/2015 Tanpa Pemberitahuan [P - 14]
- w. Berdasarkan [ PASPOR-PASPOR ] Pembanding 1 dengan tiga anaknya, bahwa Tanggal [Tinggal Indonesia] 8/Februari/2012 ke Mesir dan dengan Izin Kunjungan Hanya [30 days] [P - 15]
- x. Berdasarkan [SURAT BUKTI BLOKIR ] bahwa sampai tanggal surat tersebut [26/September/2016] No/4385/2016 Tidak ada Pemberitahuan Kepada Penjabat Kantor Pertanahan Barabai [P - 16 ] Tentang Keadaan Lelang
- y. Berdasarkan upaya-upaya yang telah dilakukan Pembandingan dengan bayaran EMPAT BULAN BERTURUT dari awal masa Perjanjian sampai Terbanding 1 menempati Rumah Agunan sebagaimana dalam bukti [Rekening Bank PANIN] [P - 8 ]
- z. Berdasarkan upaya-upaya yang telah dilakukan Pembanding dengan menyetorkan [50%] RP 250.000.000,00 Langsung di Rekening tetapi Terbanding telah ganti pikiran dan menolak dengan alasan mau sisa hutang ketika dan sekaligus dalam bukti [Rekening Bank PANIN] [P - 8 ]
- aa. Bahwa Terbanding 1 tidak melaksanakan ketentuan Surat Edaran Menteri Kewenangan yang telah tercantum dalam Akta Perjanjian Bukti [AKTA PERJANJIAN] [P - 9] Pasal [ 7/3-g ]
- bb. Bahwa Terbanding 1 tidak melaksanakan yang telah diterapkan dalam Surat yang bermaksud tentang [SP 1] sebagai lanjutan dari Ketentuan Akta Perjanjian Pasal [ 21-2 dan 21 ] akan melimpahkan permasalahan ke Pengadilan Negeri Barabai
- cc. Bahwa Tanggal Sertifikat Hak Tanggungan dalam BUKTI [T II – 5] Tanggal 2/November/2011 Nomor 00412/2011 tetapi dalam BUKTI [T I – 3] Hak Agunan telah terdaftar dengan No 00412/2011 Tanggal [27 Oktober 2011]
- E- II ATAS FAKTA HUKUM DI PERSIDANGAN [FAKTA HUKUM]
- a. Bahwa Penggugat 1 pada Tanggal 7/Oktobre/2009 telah memperoleh Fasilitas Kredit dari Tergugat 1 yaitu Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah(KPR) Sebesar Rp 600.000.000,00 untuk pembelian tanah berikut bangunan rumah di atasnya Tetapi \_\_\_\_\_
- Sebagaimana didalil BUKTI Penggugat [Sertifikat] Tercantum bahwa [Akta Jual Beli] No/640/124/JB-BRB/2005, Tanggal 6/7/2005 dibuat oleh HJ MUHAMMAD YUSUF S. Selaku PPAT Kecamatan Barabai ZUDA WERDI SUVI ASTUTI Berlanjut tanah ini dibebani dengan hak Tanggungan No/37/2005 Dan Berdasarkan Surat Keputusan Bupati Hulu Sungai Tengah No/1640/102

Halaman 36 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM

#### 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

Tanggal 18 Oktober 2005, memberikan izin [IMB] kepada ZUDA WERDI SUVI ASTUTI

- b. Bahwa Fasilitas Kredit Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tersebut telah lunasi/ditutup oleh Pemberian Fasilitas Kredit yang diberikan Tergugat 1 kepada Penggugat dalam bentuk fasilitas pinjaman jangka panjang (PJP) Rp 508.000.000 dengan akta Perjanjian No. 56 Tanggal 15 Agustus 2011

Tetapi —

Bahwa Perjanjian Kredit No 066/ULM-KDPR/PK-RSP/XL/12 Tanggal (30 November 2012) dan Surat Roya dari PT Bank PANIN No 146/Roya/BJM/08/11 Tanggal 16 Agustus 2011 dari Edy Cahyono bahwa Hak Tanggungan No 431/2009 dihapus

- c. Bahwa Tergugat 1 memberikan Surat-Surat Peringatan namun para Penggugat tidak menyelesaikan kewajibannya

Tetapi —

Berdasarkan [SURAT KETERANGAN] KELURAHAN BARABAI TIMUR No/593.21/31/BT 2017, bahwa tidak diketahui adanya penyitaan maupun lelang dari PT.BANK PANIN Sampai Saat ini dan Berdasarkan [Surat Mengetahui PERNYATAAN] dari Ketua RT 12 RW 13 dan Lurah Barabai Timur Tanggal 15 Mei 2017 bahwa rumah ZUDA WERDI SUVI ASTUTI telah ditempati oleh pihak PT.BANK PANIN sejak Tanggal 11 April 2012 sampai 20 Agustus 2015 tanpa memberitahukan

- d. Bahwa Majelis Hakim menemukan bukti bahwa para Penggugat tidak dapat melunasi hutang sehingga Tergugat I mengirimkan Surat Peringatan hingga ketiga kalinya sesuai dengan keterangan saksi para Penggugat yang menerangkan bahwa para Penggugat pergi ke Mesir
- e. Bahwa Pembanding telah menjalani dalam AKTA Perjanjian ini hanya 7 bulan dan telah bayar angsuran 4 bulan berturut-turut sebelum pihak bank menempati rumah Pembanding dan seandainya Pembanding tidak melunasi pinjaman seketika dan sekaligus sebagai bermaksud maka tidak akan timbul kerugian kepada Terbanding 1 karena masa waktu Akta Pinjaman sampai 2019 maka menurut Surat Edaran Bank Indonesia tentang penyelamatan kredit sebagaimana telah dimuat dalam AKTA Perjanjian Kredit
- Harga Agunan jaminan sangat tinggi pada jumlah uang pinjaman
  - Pembanding telah cukup waspada terhadap kerugian yang diderita sekarang maupun dengan waktu akan datang dan telah berupaya-upaya mulai membayar angsuran berturut-turut dan dengan menyetorkan 50% sebagai tahap/langkah pelunasan dan berlanjut menerapkan Surat Kuasa kepada adiknya dengan kooperatif untuk menyelesaikan sisa kewajiban terhadap

Halaman 37 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM

#### 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)



Terbanding 1 selaku Kreditur tetapi terbanding 1 tidak serius menghendaki prestasi Pembanding 1 karena rumah Agunan yang harganya berkali pinjaman maka Terbanding 1 telah menempati tanpa izin, tanpa upaya hukum atau sebab yang wajar untuk menempati selama 3 tahun mendalilkan Surat Keterangan Kelurahan dan Surat Mengetahui RT Setempat

- f. Bahwa mendalilkan Keterangan-keterangan saksi bertanya tentang HOSAM FAROUK GHAFAR /Pembanding 2 telah pergi ke Mesir dan mendalilkan bahwa itu cukup bukti atas surat-surat peringatan telah menyampaikan tetapi orangnya tidak ditempatkan layak dinyatakan bahwa dalil itu error in person karena Surat Peringatan harusnya kepada ZUDA WERDI SUVI ASTUTI dan dikarenakan pihak Bank PANIN telah menempati rumah Agunan maka tidak bisa dinyatakan bahwa bisa dinyatakan surat-surat yang terkirim ke alamat rumah Agunan sampai kepada Pembanding 1
- g. Bahwa menimbang apabila somasi itu tidak diindahkannya maka Kreditur berhak membawa persoalan itu ke Pengadilan dan Pengadilan yang akan memutuskan apakah wanprestasi atau tidak dan bahwa dari bukti-bukti oleh karena para Penggugat selaku Debitur sudah tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk melunasi hutangnya maka Tergugat 1 selaku Kreditur memberikan Surat Peringatan dan oleh karenanya berdasarkan ketentuan-ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata (BW) Majelis Hakim Berpendangan bahwa para Penggugat terbukti telah wanprestasi menimbang bahwa oleh karena para Penggugat terbukti telah wanprestasi berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No 4 Tahun 1996 Kreditur mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan

Tetapi \_\_\_\_\_

Perkara Perdata ini yang mengajukannya Terbanding I menanyakan Perbuatan melawan Hukum sebagai yang termaksud dalam Pasal 1365 ,1366 dan 1367 KUH Perdata bukanlah yang mengajukan Perkara ini Kreditur menanyakan keputusan Wanprestasi terhadap Terbanding 1 dan bahwa Putusan/Penimbangan oleh Bapak Ketua Majelis Hakim Negeri Barabai Terhadap Pembanding 1 telah wanprestasi putusan/penimbangan itu tidak diminta oleh Pembanding I maupun Pembanding 2 berlanjut Penimbang itu maupun sah tetapi tidak berguna setelah pelaksanaan lelang pendahuluan oleh Terbanding 1 selaku Kreditur

- h. Bahwa Pembanding telah merasa sangat kurang ada keadilan tentang seluruh pemeriksaan dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan cukup melanggar asas kedua yang digariskan oleh pasal 178 Ayat 2 HR/Pasal 189 Ayat 2 RBG dan Pasal 50 segi tidak boleh hanya memeriksa dan memutus





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagian saja dan mengabaikan gugatan selebihnya cara mengadili yang demikian bertentangan dengan asas yang digariskan oleh Undang-Undang

- i. Mohon diperiksa kembali beberapa alat bukti yang diajukan oleh Pembanding I baik yang tidak diajukan dimuka persidangan
- j. Bahwa Terbanding 1,2,dan 3 pada saat persidangan tidak memberikan alat bukti berupa bukti penolakan tetapi beserta fotocopyan maupun surat yang telah kadaluarsa
- k. Bahwa Putusan MA No 3609 K/PDT/1985 dan Putusan MA No 112 K/PDT/1996 dinyatakan bahwa Surat Bukti fotocopy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada Surat Aslinya, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan
- l. Bahwa Jdex Factie menerapkan hukum Pengadilan Tinggi karena telah mengindahkan bukti-bukti Terbanding 1, 2, dan 3 secara formil kekuatan hukum lebih tinggi daripada bukti yang sah dimiliki Pembanding berdasarkan fakta-fakta bahwa Pembanding adalah pihak yang mengalami kerugian karena Terbanding 1 tidak mengikuti Prosedur Undang-Undang yang sah
- m. Tentang berpendapat hakim :
  - Bahwa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan No/00412/2011 Tanggal 2/November/2011 yang diterbitkan akibat Hak Tanggungan No 446/2011 Tanggal 10/Oktobre/2011 JO [Addendum] Perjanjian Kredit Nomor [106/PK-ULM/KDPR/XII/11] [066/ULM-KDPR/PK-RSP/XI/12] Tanggal 30/November/2012 sesuai dengan bukti [P-9], [TI-2,TI-3, TI-4], [TII-3,TII-7, TII-8], [TIII – 7] TETAPI
  - Tentang Tanggal [Sertifikat Hak Tanggungan] No/00412/2011 Tanggal 2/November/2011 Tetapi – dalam [Sertifikat Hak Milik] telah terdaftar No/00412/2011 Tanggal 27/Oktobre/2011
  - Tentang [Addendum] Perjanjian [106/PK-ULM/KDPR/XII/11] [066/ULM-KDPR/PK-RSP/XI/12] Tanggal 30/November/2012 Tetapi – dalam [Sertifikat Hak Milik] ada [ROYA] Tanggal 16/Agustus/2011 dari Edy Cahyono PT. BANK PANIN Tbk, cabang Banjarmasin Hak Tanggungan 431/2009 [DIHAPUS] dan berdasarkan Fasilitas Kredit yang awal [KPR] lain pada yang baru [PJP] maka dengan AKTA Perjanjian lain dan Hak Tanggungan lain tidak ada ikatan atau sangkut paut
  - Dan tetapi –SURAT YANG TELAH DITUNJUKKAN OLEH HAKIM NEGERI BARABAI TIDAK DALAM BUKTI-BUKTI PERSIDANGAN MAKA HARUS BERTANYA-DARI MANA TERDAPAT ADA SURAT-SURAT DARI LUAR PERSIDANGAN TERJADI SEBAGAI ALAT PERTIMBANGAN PUTUSAN

Halaman 39 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- n. Menimbang [HAKIM] bahwa perjanjian dikenal satu asas disebut asas [Kekuatan Mengikat] apa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak mengikat sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya
- Tetapi-sama dengan pasal [1338] ayat (3) KUH Perdata sesuatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik kemudian, sebagai Pasal [1339] KUH Perdata
- Satu Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat Perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-Undang maka pertimbangan harus dapat disusun secara ringkas mengenai fakta dan keadaan beserta alat pembuktian yang diperoleh dari pemeriksaan di sidang yang menjadi dasar penentuan kesalahan
- Bahwa tentang asas Perjanjian dikenal satu asas yang disebut asas [KEBEBASAN] dan dengan asas itu telah diterbitkan dalam AKTA Perjanjian pasal [21] dan [21.2] bahwa mengenai Perjanjian Kredit dan segalanya akibatnya serta pelaksanaannya Debitur memilih tempat tinggal yang tetap dan semuanya di kantor Panitera Pengadilan Negeri Barabai di Barabai serta dengan pasal-pasal lain dalam perjanjian tidak ditunjukkan secara tegas untuk pembatalan Perjanjian karena ada beberapa cara untuk menyelamatkan Perjanjian
  - Bahwa jika ada keragu-raguan, maka suatu Perjanjian harus ditafsirkan atas kerugian mereka yang telah meminta diperjanjikannya sesuatu hal [1349] KUH Perdata
- o. Bahwa tidak ada sepakat yang sah apabila karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksa atau penipuan- dengan sengaja memberikan keterangan [Surat-Surat] palsu, kemudian disertai [Tipu] mengambil kunci rumah, kemudian menempati, melakukan yang diajak Perjanjian menjadi terpengaruh penyalahgunaan keadaan untuk dijadikan alasan yang menyebabkan kesepakatan tidak sempurna atau mengandung cacat yang mempengaruhi surat-surat subyektif Perjanjian untuk dapat yang dihindaki menada tidaknya penyalahgunaan, menimbulkan kerugian yang mengakibatkan derita Pemandang yang tidak akan timbul tanpa perbuatannya
- p. Bahwa [Menimbang Hakim]... Maka, Kreditur berhak membawa persoalan itu ke Pengadilan dan Pengadilanlah yang akan memutuskan apakah Debitur Wanprestasi atau tidak, dan oleh karenanya berdasar ketentuan **Pasal [1238] KUH Perdata (BW)** Majelis Hakim berpandangan bahwa Penggugat terbukti telah wanprestasi dan oleh karena para Penggugat

Halaman 40 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM

### Disclaimer

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

Halaman 40



terbukti telah Wanprestasi maka, berdasarkan ketentuan **Pasal 6 UU No/4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, peraturan Menteri Kewenangan No/93/PMK/06/2010 Tahun 2010** tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana diubah dengan **Peraturan Menteri Keuangan No/106/PMK/06/2013 Tahun 2013**. Maka, perbuatan Tergugat dilakukan berdasar **peraturan perundangan yang berlaku**

- **TETAPI** —sama dengan [ dalam Putusan] Perjanjian harus memenuhi sebagaimana disebutkan dalam **Pasal 1338 KUH Perdata** bahwa Perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak maka Terdapat-ada Perjanjian sampai Tahun [2019] maupun ada satu pihak mempunyai Kekuatan dari Perikatan membatalkan sendiri, tetapi pembatalan itu tidak terjadi karena tidak ada yang mengajukan dalam pembuktian perkara Surat Pembatalan serta tidak ada gugatan pembatalan maka tindakan Terbanding I atas penjualan rumah jaminan itu perbuatan melawan Undang-Undang yang dalam AKTA Perjanjian berlanjut, [PUTUSAN HAKIM] pembatalan AKTA Perjanjian yang dengan irah-irah tanpa ada permintaan para Pembanding maupun Terbanding dan menyatakan [Wanprestasi/pailit] tanpa ada permintaan para Pembanding maupun Terbanding, dan memutuskan perkara [PMH] perbuatan melawan hukum seolah yang mengajukan itulah Terbanding meminta putusan menyatakan bahwa para Pembanding [Wanprestasi/pailit] dan putusan karena boleh dibatalkan Perjanjian maka perbuatan yang bersifat melawan hukum atau Undang-Undang Pasal yang terbuat dalam Surat Perjanjian [21] [21.2] boleh dibenarkan dan berdasarkan kedudukan Akta Perjanjian bersifat ketentuan Pasal-Pasal Tahun 2011 dalam syarat-syarat berlanjut putusan maju membenarkan melaksanakan ketentuan Pasal-Pasal [2013] dan memundurkan perkara seolah belum terjadi lelang dan jualan dan baru mau menyatakan para Pengugat telah Wanprestasi tanpa ada permintaan dari Pembanding maupun Terbanding. Berlanjut, yang telah menghadapi diperkara ini adalah perbuatan melawan hukum oleh Terbanding yang terkait dengan hubungan kerjanya melaksanakan penjualan jaminan menyalahgunakan kepercayaan yang telah diberikan oleh Pembanding tanpa ada somasi pun, tanpa izin menempati aset jaminan yang selama tiga tahun dan telah ada pasal 06/PMK 06/2013 berlaku langsung menggunakannya terhadap AKTA Perjanjian yang terbuat Tahun 2011 dengan Ketentuan Pasal-Pasal bersifat lain dengan sifat Pasal baru berlaku dan telah dibubuhi dan telah terdaftar berkepala irah-irah **MAKA** — kalau



Terbanding mengikuti prosedur Undang-Undang dan tidak menempati rumah Agunan sebelum ada somasi tidak akan timbul perkara ini. **OLEH KARENANYA PENGADILAN TINGGI TAHAP BANDING MEMPUYAI KEWENANGAN UNTUK MEMERIKSA KEMBALI FAKTA-FAKTA DAN PENERAPKAN**

**MOHON MEMERIKSA BUKTI-BUKTI SEBAGAI BERIKUT:**

1. Dalam putusan PN/BARABAI [HALAMAN 47]  
[ADDENDUM] Perjanjian Kredit-Nomor  
[106/PK-ULM/KDPR/XII/II] Tanggal 12 Desember 2011  
[066/ULM-KDPR/PK-RSP/XI/12] Tanggal 30 November 2012  
**Bahwa dua Surat tersebut tidak ada dalam [BUKTI-BUKTI] perkara dan tidak diajukan dari Pembanding atau Terbanding saat sidang**
2. Dalam Risalah Lelang  
Surat Pemberitahuan Lelang dari Kreditur kepada Debitur Tanggal 18/Agustus/2015 No-565/BJM/COLL/15 tapi yang diajukan [KPKNL] persidangan Tanggal 15/Juli/2015 No-1556/BAJ/EXT
3. Surat Peringatan [Satu]  
Bukti [TI] Terbanding I 010/STKC/BRB/EXT/0412 Tanggal 11/April/2011  
Bukti [TII] Terbanding II 010/STKC/BRB/EXT/0412 Tanggal 11/April/2012
4. Dalam Risalah Lelang  
Surat Pemberitahuan [Satu] Tanggal 11/April/2011  
AKTA Perjanjian Kredit Tanggal 15/Agustus/2011
5. Dalam Sertifikat Hak Milik  
Hak Tanggungan Kredit No/00412/ Tanggal 27/Oktobre/2011  
Sertifikat Hak Tanggungan No/00412 Tanggal 2/November/2011  
- Mohon mengkabulkan Surat-Surat Bukti sebagai berikut:

P-13	SURAT KANTOR KELURAHAN SETEMPAT	Membuktikan bahwa tidak ada laporan tentang lelang RUMAH [Tentang Pengumuman Lelang]
P-14	KETERANGAN KETUA RT SETEMPAT	Membuktikan bahwa Pegawai Bank PANIN menempati rumah [Tentang Pelaksanaan Somasi]
P-15	PASPOR PEMBANDING [I]	Membuktikan bahwa tidak ada kesengajaan tapi timbul



	DAN ANAK-ANAK	kejadian di luar kesangkaan [over machet]
P-16	KANTOR PERTANAHAN SURAT BLOKIR	Surat blokir bahwa tidak ada pemberitahuan tentang lelang atau hasil lelang sampai tanggal surat blokir tidak ada upaya Hukum [Tentang Pengumuman Lelang]
P-17	PUTUSAN BUPATI BARABAI	Membuktikan bahwa Pemandang telah beli RUMAH serta memperpanjang sejak tahun 2005 [Fakta Pertimbangan Hakim]

## F. DALAM POKOK PERKARA

1. Mohon menerima permohonan banding Pemandang 1/Penggugat 1 dan Pemandang 2/Penggugat 2
2. Mohon mengkabulkan gugatan Pemandang untuk seluruhnya
3. Mohon mengkabulkan Surat-Surat Bukti baru sebagai berikut P-13,P-14, P-15, P-16, P-17
4. Mohon mengkabulkan Surat Permohonan Penyitaan Aset Jaminan Pemandang
5. Menyatakan sah dan berharga alat bukti dan saksi yang diajukan oleh para Pemandang
6. Mohon memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Barabai di Barabai No [3/Pdt.G/2016/PN BRB] Tanggal [19/April /2017]
7. Mohon menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah serta bangunan Sertifikat Hak Milik No/330 dengan luas : 585m<sup>2</sup> terletak di Jl. Pangeran Antasari, Komplek Kehakiman RT 12/RW 03 BARABAI TIMUR, BARABAI Hulu Sungai Tengah  
ATAS NAMA : ZUDA WERDI SUVI ASTUTI
8. Menghukum Terbanding 1, Terbanding 2 dan Terbanding 3 untuk menanggung biaya perkara dengan 2 tahap secara tanggung renteng atau
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun pihak lawan melakukan upaya hukum baik kasasi atau





10. Mohon menghukum Terbanding 1, Terbanding 2, Terbanding 3 untuk segera membayar ganti rugi materi dan imaterial sebesar Rp [1.800.000.000,00] Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah sebagai rinci Rp.3.000.000,00 m<sup>2</sup> harga tanah dan bangunan terpotong Rp.495.000.000,00 sisa kewajiban Pembanding I kepada Terbanding I bunga+pokok sampai tanggal 11 April 2011;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding – semula Para Penggugat, kuasa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tanggal 10 Juli 2017 terhadap putusan Pengadilan Negeri Barabai Nomor : 3/Pdt.G/2016/PN.Brb. tanggal 19 April 2017 sebagai berikut:

Bahwa Terbanding I/semula Tergugat I menolak tegas terhadap alasan-alasan Pembanding/semula Penggugat yang dikemukakan didalam Memori bandingnya, karena hal-hal yang dikemukakan didalam Memori bandingnya tersebut tidak memiliki dasar dan alasan hukum.

Bahwa Terbanding I /semula Tergugat I menyatakan dengan tegas dapat menerima dan sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri Barabai quo, karena pertimbangan hukum dan amar putusannya telah tepat dan benar didalam menerapkan hukum dan didalam menilai/menghargakan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang terungkap dipersidangan, karena itu cukup alasan agar pertimbangan hukum dan amar putusan tersebut dikuatkan kembali.

Selanjutnya Terbanding I/semula Tergugat I menolak tegas terhadap dalil-dalil dan alasan-alasan Pembanding/semula Penggugat yang dikemukakan didalam Memori Bandingnya, karena hal-hal yang dijadikan sebagai alasan bandingnya tersebut sangat tidak beralasan hukum, dan karena itu mohon agar permohonan banding Para Pembanding/semula Para Penggugat tersebut ditolak;

**TERHADAP ALASAN PEMBANDING DITANGGAPI SEBAGAI BERIKUT :**

1. Diakui dalam gugatannya secara tegas bahwa Para Penggugat/Pembanding telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian kredit dengan Tergugat I/Terbanding I. Dan Perjanjian kredit yang terjadi antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding I tersebut adalah Perjanjian Kredit No.56 tanggal 15 Agustus 2011 dibuat oleh dan dihadapan Rita Novita Sari, SH, notaris di Kabupaten Hulu Sungai Tengah. Dengan demikian Para Pembanding/Para Penggugat telah terikat dalam suatu perjanjian kredit dengan Tergugat I/Terbanding I.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Perjanjian Kredit antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding I tersebut diikuti dengan perjanjian jaminan yang diikat dengan Pemberian Hak Tanggungan atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik 330/Kelurahan Barabai Timur seluas 585 M2, sebagai jaminan atas hutang, sebagaimana tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.466/2011 tanggal 10 Oktober 2011 dibuat oleh dan dihadapan Rita Novita Sari, SH, notaris/PPAT di Kabupaten Hulu Sungai Tengah.
3. Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.466/2011 tanggal 10 Oktober 2011 dibuat oleh dan dihadapan Rita Novita Sari, SH, notaris/PPAT di Kabupaten Hulu Sungai Tengah, yang selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.00412/2011 tanggal 02 Nopember 2011 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai Tengah atas tanah Sertifikat Hak Milik No.330/Kel Barabai Timur, yang memakai irah-irah : “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sebagaimana yang dimaksud dalam Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.
4. Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No.56 tanggal 15 Agustus 2011 dibuat oleh dan dihadapan Rita Novita Sari, SH, notaris/PPAT di Kabupaten Hulu Sungai Tengah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, maka Para Pembanding/Para Penggugat secara hukum telah mengikatkan diri atas ketentuan dalam akta-akta perjanjian kredit maupun akta pemberian jaminan Hak Tanggungan, dan menundukkan diri atas ketentuan pasal 1338 KUHPerdato maupun ketentuan Undang Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

### **Pasal 1338 KUHPerdato**

*“ Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*

*Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”*

### **Pasal 6 UU No.4 tahun 1996**

*“ Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut “*

### **Penjelasan pasal 6 UU No.4 tahun 1996**

Halaman 45 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM



"Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum **tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan"

#### **Pasal 14 UU No.4 tahun 1996**

- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"
- (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

#### **Pasal 20 ayat (1) UU No.4 tahun 1996**

Apabila diditor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 6. Atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor lainnya.

5. Berdasarkan ketentuan pasal 6, pasal 14 dan pasal 20 Undang Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, ditegaskan bahwa apabila debitur lalai tidak dapat memenuhi kewajiban ,membayar hutang yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka PT. Bank Panin Tbk (Tergugat I/Terbanding I) selaku kreditor dapat melaksanakan hak-haknya untuk melakukan penjualan atas objek jaminan yang dibebani Hak Tanggungan, dan hak-hak hukum sesuai ketentuan Undang Undang No.4



tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dengan melalui proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, **baik melalui Pengadilan Negeri ataupun melalui Parate Eksekusi (eksekusi atas kekuasaan sendiri sesuai pasal 6 UU No.4/1996) dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)**, apabila ternyata debitur lalai tidak memenuhi kewajiban membayar hutang (wanprestasi).

6. Bahwa ternyata Para Pembanding Para Penggugat dalam kedudukannya selaku debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar hutang kepada PT. Bank Panin Tbk sesuai yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Kredit No.56 tanggal 15 Agustus 2011 dibuat oleh dan dihadapan Rita Novita Sari, SH, notaris/PPAT di Kabupaten Hulu Sungai Tengah.
7. Bahwa oleh karena Para Pembanding/Para Penggugat selaku debitur telah lalai tidak memenuhi kewajiban membayar hutangnya (*wanprestasi*) terhadap perjanjian kredit, maka berdasarkan ketentuan pasal pasal 6, pasal 14, pasal 20 dan pasal 21 Undang Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, PT. Bank Panin Tbk (Tergugat I/Terbanding I) selaku kreditur dapat melakukan penjualan atas objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri yaitu bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.330/Kel Barabai Timur melalui Lelang Eksekusi yang dilakukan secara **Parate Eksekusi** dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL Banjarmasin/Terbanding II).
8. Satu dan lain hal bahwa pasal 14 ayat (3) Undang Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Hak Tanggungan tersebut **memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.**

#### **Pasal 14 ayat (3) UU No.4 tahun 1996**

*“ Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai *groose acta hypothec* sepanjang mengenai hak atas tanah “*

Berdasarkan pasal 14 ayat (3) jo pasal 1 ayat (1) Undang Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka tuntutan gugatan untuk mencegah pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan berdasarkan pasal 6 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah tuntutan yang melawan hukum dan sangat bertentangan dengan hukum, dan karena itu haruslah ditolak.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dengan demikian penjualan lelang atas bidang tanah/bangunan terletak di Kelurahan Barabai Timur, Kecamatan Barabai, Kabupaten Hulu Sungai Tengah Sertifikat Hak Milik No.330/Kelurahan Barabai Timur seluas 585 M2 yang dibebani Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan No.00412/2011 tanggal 02 Nopember 2011 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai Tengah jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.466/2011 tanggal 10 Oktober 2011 tersebut adalah **melakukan hak hukum** yang diberikan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.
10. Dengan demikian penjualan secara lelang yang dilakukan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin (*Tergugat II*) atas objek Hak Tanggungan No.00412/2011 tanggal 02 Nopember 2011 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai Tengah jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.466/2011 tanggal 10 Oktober 2011 sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang No.RL-429/2015 tanggal 20 Nopember 2015 tersebut adalah tindakan yang memiliki dasar hukum yang sah sesuai ketentuan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, dan ketentuan tentang tatacara lelang.
11. Dengan demikian penjual secara lelang sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang No.RL-429/2015 tanggal 20 Nopember 2015 dilaksanakan atas bidang tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di Kelurahan Barabai Timur, Kecamatan Barabai, Kabupaten Hulu Sungai Tengah Sertifikat Hak Milik No.330/Kelurahan Barabai Timur seluas 585 M2 yang menjadi objek Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan No.00412/2011 tanggal 02 Nopember 2011 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai Tengah jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.466/2011 tanggal 10 Oktober 2011 tersebut dilaksanakan sesuai dan berdasarkan ketentuan pasal 6 jo pasal 14 jo pasal 20 UU No.4 tahun 1996 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, karena itu penjualan lelang tersebut adalah **sah menurut hukum**.
12. Dengan demikian **tidak ada perbuatan melawan hukum** yang dilakukan Terbanding I/Tergugat I maupun Tergugat II/Tergugat II dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi atas tanah/ bangunan yang terletak di Kelurahan Barabai Timur, Kecamatan Barabai, Kabupaten Hulu Sungai Tengah Sertifikat Hak Milik No.330/Kelurahan Barabai Timur seluas 585 M2 yang menjadi objek Sertifikat

Halaman 48 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan No.00412/2011 tanggal 02 Nopember 2011 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai Tengah jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.466/2011 tanggal 10 Oktober 2011.

13. Alasan Para Pembanding/Para Penggugat tentang perbuatan melawan hukum didasarkan pada alasan Terbanding I/Tergugat I tidak dapat menjual tanah/bangunan terletak di Kelurahan Barabai Timur, Kecamatan Barabai, Kabupaten Hulu Sungai Tengah Sertifikat Hak Milik No.330/Kelurahan Barabai Timur seluas 585 M2. Dalil gugatan tersebut tidak beralasan hukum, karena objek tanah/bangunan tersebut berada dan dibebani Hak Tanggungan yang menurut hukum tidak dapat dilakukan jual beli, yang karena itu alasan Para Penggugat tersebut justru menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Penggugat.
14. Dengan demikian dalil gugatan Para Pembanding/Para Penggugat tentang hal perbuatan melawan hukum tidak memiliki dasar dan alasan hukum, dan karena itu dalil dan tuntutan gugatan tentang hal perbuatan melawan hukum haruslah ditolak. Dan oleh karena itu tuntutan Para Pembanding/Para Penggugat tentang ganti rugi tidak memiliki dasar hukum, dan karena itu tuntutan ganti rugi tersebut haruslah ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka tuntutan gugatan Para Pembanding/Para Penggugat sangat tidak beralasan hukum, dan karena itu pula maka tuntutan gugatan Para Pembanding/Para Penggugat haruslah ditolak seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal dan alasan tersebut diatas seluruhnya, maka Terbanding I /semula Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

- Menolak permohonan banding Pembanding/semula Penggugat asal seluruhnya.

**Dan mengadili sendiri :**

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Barabai tanggal 19 April 2017 Nomor : 3/Pdt.G/2016/PN.Brb.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca, meneliti dan mencermati secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Barabai Nomor : 3/Pdt.G/2016/PN.Brb. 19 April 2017, memori banding yang diajukan oleh para Pembanding – semula para Penggugat, kontra

Halaman 49 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori banding yang diajukan oleh Terbanding I – semula Tergugat I Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar baik dalam hal penilaian terhadap fakta maupun dalam penerapan hukumnya, dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tentang bukti P-1 hanya fotocopy dari fotocopi yaitu berupa Sertifikat Hak Milik 330, ternyata sama dengan bukti T-I3 dan TIII-1, yang sudah disesuaikan dengan aslinya, sehingga bukti tersebut sempurna untuk diterima sebagai bukti surat;

Demikian juga bukti P-7 berupa Risalah lelang hanya fotocopy dari fotocopy ternyata sama dengan bukti TI 10 dan bukti TII-1 yang ada aslinya maka bukti tersebut juga diterima sebagai bukti yang sempurna;

Demikian juga tentang bukti P-9 yaitu perjanjian kredit yang hanya fotocopy dari fotocopy ternyata sama dengan TI-2 yang ada aslinya maka juga dapat dipertimbangkan dan diterima sebagai bukti yang sempurna;

Menimbang, bahwa tentang bukti TII-5 sama dengan bukti TI-4, yaitu sertifikat berupa hak tanggungan nomor : 00412/2011 juga hanya berupa fotocopy dari fotocopy, namun karena dalam jawab menjawab para pihak masing-masing diakui/membenarkan tentang hak tanggungan tersebut maka sekalipun hanya fotocopy dianggap dapat diterima sebagai bukti dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa keberatan Penggugat/Pembanding yaitu tentang surat-surat bukti TI-, 5,6,7 yang identik dengan surat bukti T-II, 4a, 4b dan 4c yaitu merupakan peringatan pertama, kedua dan ketiga dari pihak Panin Bank kepada Penggugat untuk memenuhi kewajiban kredit sebelum dilelang, namun surat-surat bukti tersebut hanya berupa fotocopy dan fotocopy namun karena kepada Penggugat/Pembanding sudah diberi kesempatan untuk menjual sendiri objek yang mau dilelang tersebut dan juga sudah dilakukan pengumuman lelang pertama dan kedua dan Penggugat/Pembanding sudah tahu akan hal tersebut, maka walaupun bukti-bukti tersebut hanya fotocopy, namun fakta atau isinya dapat diterima sebagai bukti;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang keberatan Penggugat/Pembanding tentang isi putusan dalam halaman 47 yaitu Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 106/PK-ULM/KDPR/XII/II, tanggal 30 Nopember 2012, bahwa benar kedua surat bukti tersebut tidak diajukan dalam sidang dan juga dalam berkas perkara, maka

Halaman 50 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa secara seksama, bukti-bukti tersebut benar tidak ada dan memang benar tidak pernah ada. Addendum dalam hak tanggungan Nomor : 466/2011 tanggal 10 Oktober 2011 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Rita Novita, SH.MKN, dan yang dilakukan lelang adalah Hak Tanggungan Nomor : 466/2011 tersebut tanpa pernah ada Addendum, sehingga khusus isi bukti surat yang tersebut dalam putusan halaman 47 tersebut dianggap tidak ada dan tidak relevan;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Barabai Nomor : 3/Pdt.G/2016/PN.Brb. 19 April 2017, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas maka Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan alasan keberatan-keberatan Para Pembanding – semula Para Penggugat dalam memori bandingnya, karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal baru atau fakta-fakta baru yang belum dipertimbangkan oleh yudex factie dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menilai bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Barabai telah cukup cermat dalam memberikan pertimbangan hukum dan pula telah menerapkan hukum dengan benar sebagaimana mestinya, dengan demikian memori banding Para Pembanding – semula Para Penggugat tidak beralasan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat dinyatakan ditolak, dan Penggugat sebagai Pembanding dalam tingkat banding ini dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka pihak Para Pembanding – semula Para Penggugat harus dihukum untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1365 KUHPdata, dan peraturan – peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 51 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM

#### 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)



**MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari para Pembanding – semula para Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Barabai Nomor : 3/Pdt.G/2016/PN.Brb. tanggal 19 April 2017, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding – semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah );

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada **HARI RABU TANGGAL 6 SEPTEMBER 2017**, oleh kami : **ABDUL SIBORO. SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banjarmasin selaku Hakim Ketua Majelis, **H. SULASDIYANTO, SH.MH.** dan **Hj. DEDEH SURYANTI, SH.MH.** masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banjarmasin sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan pada **HARI RABU TANGGAL 13 SEPTEMBER 2017**, oleh Hakim Ketua dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut serta **Dra. Hj SARI RAHMAWATI, SH** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Ketua,

**ABDUL SIBORO. SH.MH.**

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

**H. SULASDIYANTO, SH.MH.**

**Hj. DEDEH SURYANTI, SH.MH.**

Panitera Pengganti

**Dra Hj. SARI RAHMAWATI, SH.**

**Perincian ongkos perkara :**

1. Meterai putusan .....	Rp. 6.000,00
2. Redaksi putusan .....	Rp. 5.000,00
3. Pemberkasan .....	Rp. 139.000,00
Jumlah .....	Rp. 150.000,00
(seratus lima puluh ribu Rupiah)	

Halaman 52 dari 52 halaman, Putusan Nomor : 49/PDT/2017/PT.BJM