



**PUTUSAN**

Nomor 39/PDT/2020/PT SMR

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**HWALIANI**, pekerjaan Ibu rumah tangga, Alamat di Jalan Jenderal Sudirman RT 019/RW 007 Tanjung Selor Hilir Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan, dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya **ZULKIPLI, S.H** Advokat, Alamat di Pangeran Antasari No 38 RT 20 Kelurahan Pamusian, Kecamatan Tarakan Tengah Kota Tarakan, berdasarkan surat kuasa khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor tanggal 4 Juli 2019, Nomor 42/SK/2019/PN Tjs, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS**;

**Melawan**

1. **IRWAN PRIBADI**, pekerjaan Karyawan swasta, Alamat Jalan Pulau Sambit RT 30 Kelurahan Tanjung Redeb Kecamatan Tanjung Redeb Kabupaten Berau Propinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya **PENNY ISDHAN TOMMY, S.H** dan **OCHE WILLIAM KETJEM, S.H** dari Kantor Advokat **PENNY ISDHAN TOMMY, S.H** dan **REKAN**, Alamat di RA Kartini, S.H No 440 Kecamatan Tanjung Redeb Kabupaten Berau, Propinsi Kalimantan Timur, berdasarkan surat kuasa khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor tanggal 19 Juli 2019, Nomor 45/SK/2019/PN Tjs, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I KONVENS/PENGGUGAT REKONVENS**;
2. **Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kanwil DJKN Kalimantan Timur dan Utara Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tarakan**, Alamat Jalan Halmahera No.175 Kelurahan Pamusian Kecamatan Tarakan Kota

Halaman 1 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



Tarakan, dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya TIO SEREPINA SIAHAAN, S.H., LL.M, GUNTUR SUMITRO, DEWI SRI, S.H, ARBITA ZAINI, ANI REZEKI, CHAIRIL ANAM, RORI ALAMSYAH, S.H, FISTDA AYU FIAN NUR AGUSTA, S.H, ANTONO ADHI SUSANTO, S.H, FANDY NURAHMAD, S.H, VICKY RAHMAT, S.H, IMJI TAMBA, MIMIK ANING KUMAROH, MEI WULANDARI dan RINI ROSFITASARI dari Kantor Biro Advokasi Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Alamat di Gedung Djuanda I Lantai 15 Kementerian Keuangan Jalan Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor tanggal 15 Agustus 2019, Nomor 46/SK/2019/PN Tjs, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II KONVENSI**;

3. **DATU KARAMA WIJAYA, S.E**, pekerjaan Swasta, Alamat Jalan Mangga 1 RT 038 Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III KONVENSI**;

4. **ANAU EDY SUMARLIN**, Pekerjaan Swasta, Alamat Jalan Jenderal Sudirman N0 68 RT IX Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV KONVENSI**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor : 39/PDT/ 2020/ PT. SMR tanggal 19 Maret 2020, tentang Penunjukan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 39/PDT/2020/PT SMR tanggal 20 Maret 2020 Tentang penetapan hari sidang;

Setelah membaca berkas perkara dan surat- surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini beserta Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor tanggal 16 Januari 2020, Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Tjs;



**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Mengutip surat gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tertanggal 1 Juli 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 3 Juli 2019 dibawah Register perkara Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Tjs yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah perbatasan yang terletak di Jalan Katamso/Semangka, RT.012/RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara seluas 2.160 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah perbatasan Mulyanto (d/h. Tanah Hak);

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Katamso;

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah perbatasan Adong  
(d/h tanah Hak)

Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Semangka;

sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor Hak B.64 tanggal 5 Januari 1998/ Gambar Situasi Nomor 401/1993 tanggal 29 Juni 1993 dan NIB.16.06.82.05.00002 dan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 atas nama Edi Supianto selanjutnya dalam perkara ini mohon disebut sebagai "Objek Sengketa"; Bukti P-1 ;

2. Bahwa objek sengketa tersebut diperoleh Penggugat berdasarkan peralihan hak melalui perbuatan hukum jual beli keseluruhan dengan Edy Supianto yang dilakukan dihadapan H.Rahmadi, SE.MM., selaku PPAT Kecamatan tanggal 05 Januari 2005 Nomor Akta Jual Beli 594.4/156/CTS.PPATSI/2005 dan telah didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan menjadi atas nama Hwaliani (Penggugat) ;
3. Bahwa pada saat Penggugat memperoleh harta benda tanah perbatasan tersebut diatas, Penggugat masih terikat hubungan perkawinan dengan Anau Edy Sumartin (Tergugat IV) sesuai Kutipan Akta Perkawinan Nomor 17/1986 tanggal 29 Juli 1986 sehingga secara hukum harta yang diperoleh suami isteri dalam perkawinan selama perkawinan masih berlangsung maka harta bersama menjadi harta kekayaan milik bersama antara suami isteri. Kaidah ini sesuai dengan ketentuan pasal 35 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi tetap dalam putusan Mahkamah Agung RI tanggal 19 Pebruari 1976 Nomor 985K/Sip/1973 : “semua harta (kekayaan) yang diperoleh suami isteri dalam perkawinan dianggap harta pendapatan bersama sekalipun itu semata-mata hasil pencaharian suami atau isteri” dan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 Desember 1978 Nomor 263K/Sip/1976 memuat kaedah hukum “Karena tanah sengketa merupakan harta bersama suami isteri, untuk menjualnya tidak dapat dilakukan oleh suami saja tapi harus mendapat persetujuan isteri”; Bukti P-2.;

4. Bahwa selama objek sengketa tersebut berada dalam penguasaan Penggugat tidak pernah menimbulkan sengketa kepemilikan dengan siapapun termasuk dengan Para Tergugat dan pernah beberapa kali dijadikan sebagai tanggungan hutang di Bank BRI dan Bank BPD Kaltim sejak tahun 2008 sampai tahun 2013 untuk membiayai pekerjaan proyek yang berada di luar wilayah Tanjung Selor dan oleh Kantor Pertanahan setempat yang sebelumnya telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan tersebut artinya tanah perbatasan milik Penggugat tersebut dinyatakan bersih dari segala beban hutang piutang maupun sengketa dengan pihak lain sehingga dapat dijadikan sebagai jaminan hutang ;
5. Bahwa setelah Hak Tanggungan Penggugat atas tanah telah berakhir (hapus) selanjutnya Penggugat menyewakan tanah miliknya tersebut kepada pihak lain yang diketahui bernama Jamal, Mitro, Yuliana dan Andik terhitung sejak tahun 2014 hingga sekarang dengan biaya sewa keseluruhan sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya sebagai bagian dari mata pencaharian Penggugat selain sebagai pengusaha/kontraktor proyek. Hubungan hukum sewa menyewa antara Penggugat dengan si penerima penyewa masih berlangsung dan belum berakhir hingga tanah perbatasan milik Penggugat yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* dilakukan lelang eksekusi oleh Tergugat II ;
6. Bahwa sebagai pengusaha, Penggugat sangat sibuk dengan berbagai urusan bisnis dan seringkali bepergian keluar kota sehingga hanya sesekali saja mampu mengontrol tanah perbatasan miliknya tersebut tanpa ada rasa kekhawatiran sedikitpun terhadap gangguan dari pihak lain karena Penggugat merasa tidak memiliki sengketa dengan siapapun atas penguasaan tanah perbatasan miliknya tersebut ;
7. Bahwa belakangan tepatnya pada tahun 2019 Penggugat baru mengetahui jika tanah perbatasan miliknya tersebut telah dilakukan lelang eksekusi oleh Kantor

Halaman 4 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tarakan sebagaimana termuat dalam Risalah Lelang Eksekusi Nomor 41/63/2019 tanggal 24 Mei 2019 Juncto Nomor RL99/63/2018 tanggal 25 September 2018 dalam rangka melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 25 Agustus 2015 Juncto Penetapan Sita Eksekusi Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 12 Desember 2017 Juncto Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 21 Desember 2017 dalam perkara antara Tergugat III melawan Tergugat IV. Peristiwa lelang eksekusi ini diketahui oleh Penggugat berdasarkan laporan dari para penyewa tanah yang diperintahkan oleh Tergugat I sebagai pemenang lelang melalui kuasa hukumnya sesuai surat somasi Nomor 29/SMS-PN.Tjs/V/2019 tanggal 28 Mei 2019 (terlampir) untuk mengosongkan tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Katamso, RT.24/RW.04 Tanjung Selor Hilir, Bulungan, Kaltara selambat-lambatnya tanggal 10 Juni 2019 yang selanjutnya tanah perbatasan tersebut dikuasai oleh Tergugat I. Betapa terkejutnya Penggugat setelah memperoleh informasi tersebut karena bagaimana mungkin lelang eksekusi dapat dilaksanakan sedangkan asli dokumen kepemilikan tanah perbatasan sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor B.64 milik Penggugat tersebut yang nota bene merupakan bagian dari kelengkapan persyaratan dokumen lelang masih dalam penguasaan Penggugat dan belum diserahkan kepada siapapun. Penyerahan sertipikat HGB milik Penggugat baru diserahkan secara diam-diam oleh Tergugat IV (suami Penggugat) tanpa sepengetahuan Penggugat kepada Tergugat I melalui kuasa hukumnya sesuai yang diterangkan dalam Surat Pernyataan pada tanggal 10 Juni 2019 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak; Bukti P-3;

8. Bahwa Penggugat tidak memiliki keterkaitan atas persoalan hukum antara Tergugat III dengan Tergugat IV dalam perkara Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 25 Juni 2015 tersebut hal ini terlihat karena Penggugat tidak ditarik sebagai pihak untuk membela kepentingan hukumnya sesuai asas *audi et alteram partem* namun harus menanggung segala akibat hukum atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain *in casu* Para Tergugat dan telah berdampak terhadap hilangnya harta benda miliknya dengan telah dilakukan lelang eksekusi oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat III yang telah keliru menunjuk secara jelas dan pasti siapa Termohon Eksekusi dan harta benda milik Termohon Eksekusi yang akan disita eksekusi sesuai kewajiban hukum yang dibebankan kepada Pemohon Eksekusi (Tergugat III) mengingat dalam perkara tersebut sejak semula tidak diletakkan sita jaminan atas harta kekayaan

Halaman 5 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR





milik Tergugat IV selaku Termohon Eksekusi. Namun kekeliruan ini terus berlanjut dengan dilaksanakannya lelang eksekusi oleh Tergugat II dalam 2 (dua) tahapan yaitu tahap pertama sesuai Risalah Lelang Eksekusi Nomor RL99/63/2018 tanggal 25 September 2018 diterangkan tidak ada pihak yang mengajukan penawaran dan dilanjutkan dengan lelang eksekusi tahap kedua (lanjutan) berdasarkan Risalah Lelang Eksekusi Nomor 41/63/2019 tanggal 24 Mei 2019. Dari lelang eksekusi yang dilakukan dalam 2 tahapan tersebut telah ditetapkan Tergugat I sebagai pemenang lelang ; Bukti P-4.

9. Bahwa Penggugat merasa sangat keberatan atas peristiwa ini karena sejak awal pelaksanaan putusan perkara Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 02 Agustus 2018 tersebut telah menimbulkan persoalan hukum dengan diterbitkannya beberapa surat Penetapan Sita Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor atas permohonan Tergugat III selaku Pemohon Eksekusi masing-masing :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 10 Juli 2017 Tentang Perintah untuk melaksanakan sita eksekusi terhadap objek berupa sebidang tanah yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman, RT. 9/ RW.3, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 6875 atas nama **Hwaliani** (vide surat Nomor W18-U12/275/Pdt.01.5/VIII/2017 tanggal 15 Agustus 2017); Bukti P-5.;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 12 Desember 2017 Tentang Perintah untuk melaksanakan sita eksekusi terhadap objek berupa sebidang tanah yang terletak di **Jalan Jenderal Sudirman, RT.24 /RW.04**, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 64 (vide surat Nomor W18-U12/472/Pdt.01.5/XII/2017 tanggal 12 Desember 2017 Jo surat Nomor W18-U12/117/Pdt.01.5/II/2018 tanggal 30 Januari 2018) ;Bukti P-6.;
3. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 4/Pdt.Eks/2016/PN.Tjs Juncto 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 02 Agustus 2018 yang memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Selor dengan perantaraan Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tarakan untuk melaksanakan lelang eksekusi atas barang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**milikTermohon Eksekusi** kepada Pemohon Eksekusi yang telah diletakkan Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 12 Desember 2017 dan Berita Acara Sita Eksekusi 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 12 Desember 2017 berupa sebidang tanah yang terletak di **Jalan Katamso RT.24/RW.04**, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 64, Surat Ukur Nomor 401/1993 Tanggal 29 Juni 1993 atas nama **Hwailani** dengan luas 2.160 M2 guna memenuhi isi putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 25 Agustus 2015 (*vide* surat Nomor W18-U12/457/Pdt.01.5/VIII/2018 tanggal 07 Agustus 2018) ;

Bukti P-7.

10. Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor sebagaimana posita angka 9 point 2 (bukti P-6) tersebut diatas ditujukan terhadap objek sita eksekusi yang terletak di **Jalan Jenderal Sudirman, RT.24/RW.04** sedangkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor sebagaimana posita angka 9 point 3 (bukti P-7) ditujukan terhadap objek sita eksekusi milik **Termohon Eksekusi** yang terletak di **Jalan Katamso RT.24/ RW.04 atas nama Hwailani (Penggugat)**. Kedua Penetapan Ketua Pengadilan Negeri tersebut diatas sesuai bukti P-6 dan P-7 telah menimbulkan persoalan ketidakpastian hukum yang disebabkan adanya perbedaan antara objek sita sesuai bukti P-6 dan P-7 disatu sisi dan pemilik objek sita yang bukan sebagai Termohon Sita karena tidak termasuk sebagai pihak dalam perkara tersebut. Lagi pula objek sengketa milik Penggugat sesuai data SPPT PBB tahun 2019 adalah terletak di Jalan Katamso, **RT.012/ RW.04**, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara ;
11. Bahwa atas kerancuan dalam pelaksanaan Sita Eksekusi berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor oleh Panitera dan Juru Sita Pengadilan Negeri Tanjung Selor atas objek sengketa tersebut diatas sebagaimana yang dimohonkan oleh Tergugat III tersebut diatas seharusnya tidak dapat dilaksanakan (*non executable*) karena bukan harta benda pribadi milik Tergugat IV selaku Termohon Eksekusi dengan kata lain telah terjadi kesalahan fatal atas eksekusi terhadap harta benda milik orang lain (pihak ketiga). Atas kejadian ini, tanpa ada koreksi dan perubahan apapun kemudian di tindaklanjuti dengan diterbitkannya surat Penetapan Lelang Eksekusi oleh Ketua

Halaman 7 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 4/Pdt.Eks/2016/PN.Tjs Juncto 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs ditujukan kepada **Anau Edy Sumarlin** selaku **TERMOHON EKSEKUSI** yang memerintahkan kepada Panitera dan Juru Sita Pengadilan Negeri Tanjung Selor untuk melaksanakan penetapan tersebut melalui perantara Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tarakan atas sebidang tanah kosong yang terletak di Jalan Katamso, RT.24/ RW.04 Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 64, Surat Ukur Nomor 401/1993 Tanggal 29 Juni 1993 Hawaliani dengan luas 2.160 M2 namun **tidak disertai dengan asli surat-surat kepemilikan atau tanda bukti hak (sertipikat)** Vide Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 4/Pdt.Eks/2016/PN.Tjs Juncto 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 10 Mei 2019; Bukti P-8 ;

12. Bahwa dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tarakan terhadap objek lelang milik Penggugat ditemukan pelanggaran hukum menyangkut tidak dipenuhinya kelengkapan dokumen persyaratan lelang sebagaimana yang diwajibkan oleh Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Juncto Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Penjual *in casu* Pengadilan Negeri Tanjung Selor tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010;
2. Dokumen persyaratan lelang yang berbentuk fotokopi harus dilegalisi atau diberi catatan "fotokopi sesuai dengan aslinya" oleh Pemohon Lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010;
3. Kepala KPKNL/ Pejabat Lelang Kelas II wajib mengajukan surat permintaan penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat apabila objek yang akan dilelang berupa tanah dan/ atau bangunan paling lama sebelum pengumuman lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

93/PMK.06/2010 Juncto pasal 10 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010;

4. Pejabat Lelang dalam pelaksanaan lelang tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena dalam pelaksanaan lelang terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang dan hal tersebut bertentangan dengan pasal 27 huruf (e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010;
5. Pejabat Lelang tidak melakukan ralat atas kekeliruan yang prinsipil;
6. Pejabat lelang tidak menolak permohonan yang diajukan kepadanya atas dasar dokumen persyaratan lelang yang tidak lengkap serta tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sebagaimana ketentuan pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010;
13. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II dalam melaksanakan Lelang Eksekusi terhadap objek lelang milik Penggugat yang sarat dengan pelanggaran hukum sebagaimana uraian tersebut diatas adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sesuai ketentuan pasal 1365 BW karena dinilai telah bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subjektif orang lain dalam hal ini Penggugat serta bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat terhadap harta benda orang lain sehingga dengan demikian cukup beralasan menurut hukum dan aturan perundang-undangan yang berlaku bahwa secara *a contrario* menurut ketentuan pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 maka terhadap lelang eksekusi yang telah dilaksanakan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dapat dibatalkan atau setidaknya meminta pembatalan kepada Majelis Hakim sehingga lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat II menimbulkan konsekuensi hukum tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan segala akibat hukum yang ditimbulkannya (*Buiten effect gesteld*) ;
14. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut diatas juga dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV yang telah menerima uang hasil lelang sebagai pembayaran hutang piutang Tergugat IV kepada Tergugat III padahal objek sengketa yang dilelang tersebut adalah milik Penggugat yang dirugikan sebagai akibat lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat II senilai Rp.1.536.595.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh enam

Halaman 9 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



juta lima ratus sembilan puluh lima ribu rupiah) dengan rincian Tergugat III memperoleh Rp.1.317.505.000 (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus lima ribu rupiah) yang ditransfer dengan nomor bukti transfer 0306 0306055 2111 99 tanggal 10 Juni 2019 sebagai pemenuhan sejumlah uang dalam pelaksanaan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 15/Pdt.G/PN.Tjs tanggal 25 Agustus 2019 dan sisanya senilai Rp.219.090.000,- (dua ratus Sembilan belas juta Sembilan puluh ribu rupiah) diserahkan kepada Tergugat IV yang ditransfer dengan nomor bukti transfer 0306 0306055 4631 4000279 tanggal 10 Juni 2019 sebagai pembayaran uang atas kelebihan/sisa hasil bersih dari pemenuhan pembayaran sejumlah uang dalam pelaksanaan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 15/Pdt.G/PN.Tjs tanggal 25 Agustus 2019; Bukti P-9;

15. Bahwa atas peristiwa ini Penggugat telah mengalami kerugian materiil yakni hilangnya keuntungan yang diharapkan karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah perbatasan miliknya yang jika dinilai dengan harga pasaran saat ini adalah sebesar RP.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) serta kerugian imateriil yang telah menimbulkan dampak psikologis berupa rasa malu dengan diumumkannya lelang eksekusi atas tanah perbatasan milik Penggugat tersebut di media massa yang jika dinilai secara nominal sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang harus dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng sebagai pihak yang harus bertanggungjawab ;
16. Bahwa agar gugatan Penggugat ini nantinya tidak sia-sia (*ilusoii*) dan objek sengketa dalam perkara *a quo* tidak dialihkan kepada pihak lain dengan cara apapun yang tentunya akan mempersulit pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sekiranya gugatan Penggugat dikabulkan maka tidak berlebihan jika Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor C.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa;
17. Bahwa berdasarkan keterangan yang diperoleh Penggugat dari tetangga dan masyarakat sekitar objek sengketa menyebutkan jika Tergugat I yang secara *feitelijk* menguasai objek sengketa milik Penggugat akan segera mengelola objek sengketa tersebut sedangkan penguasaan Tergugat I atas objek sengketa masih harus dibuktikan keabsahannya di muka persidangan dalam perkara *a quo* maka untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi yang akan dialami Penggugat maka mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tanjung

Halaman 10 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



Selur C.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sela dalam provisi sebagai tindakan sementara sesuai ketentuan pasal 53 Rv dan SEMA Nomor 4 Tahun 1965 dan Nomor 3 Tahun 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Tuntutan Provisi Juncto dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 274 K / Sip / 1976 tanggal 5 Juli 1976 dengan melarang Tergugat I atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun atas objek sengketa *a quo* sampai perkara ini diputuskan dan telah memiliki kekuatan hukum tetap untuk dilaksanakan ;

18. Bahwa Tergugat I sebagai peserta lelang dan telah memenangkan lelang eksekusi atas objek lelang milik Penggugat yang terbukti telah menyimpang dari prosedur mekanisme lelang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diuraikan diatas menurut hukum tidak dapat dipandang sebagai pembeli yang beritikad baik karena dalam mengikuti proses kegiatan lelang eksekusi telah mengabaikan prinsip ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain dengan tidak menanyakan dan meminta serta meneliti terlebih dahulu bukti kepemilikan tanah objek lelang yang merupakan kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan bersifat imparisial sesuai asas kepastian hukum dan transparansi (keterbukaan) yang memungkinkan peserta lelang untuk mengetahui apakah kelengkapan persyaratan lelang telah terpenuhi dan telah sesuai legalita formal subjek dan objek lelang. Hal ini untuk mencegah timbulnya tuntutan hukum dikemudian hari oleh pihak yang merasa dirugikan ;
19. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Hak B.64 milik Penggugat telah berada di dalam kekuasaan Tergugat I selaku pemenang lelang diperoleh berdasarkan lelang eksekusi yang terbukti cacat hukum maka perbuatan Tergugat I dipandang tidak memiliki alas hak dan dasar yang kuat untuk mengalihkan kepemilikan atas objek sengketa (balik nama) menjadi atas nama Tergugat I secara hukum tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
20. Bahwa oleh karena Tergugat I terbukti telah menguasai objek sengketa milik Penggugat sebagai pemenang lelang berdasarkan lelang eksekusi yang cacat hukum tersebut diatas maka beralasan menurut hukum untuk menyatakan Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan menghukum Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali objek sengketa beserta Sertipikat Hak Guna Bangunan

Halaman 11 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor Hak B.64 kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun jika perlu meminta bantuan dari aparat kepolisian Negara ;

Atas uraian dan dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor C.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

- Mengabulkan gugatan provisi Penggugat;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah perbatasan yang terletak di Jalan Katamso/ Semangka RT.012/ RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara seluas 2.160 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah perbatasan Mulyanto (d/h. Tanah Hak);

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Katamso;

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah perbatasan Adong (d/h. Tanah Hak);

Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Semangka;

sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor Hak B.64 tanggal 5 Januari 1998/Gambar Situasi Nomor 401/1993 tanggal 29 Juni 1993 dan NIB.16.06.82.05.00002 dan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019;

3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik atas objek sengketa yang diperoleh Penggugat berdasarkan peralihan hak melalui perbuatan hukum jual beli keseluruhan dengan Edy Supianto yang dilakukan dihadapan H.Rahmadi, SE.MM., selaku PPAT Kecamatan tanggal 05 Januari 2005 Nomor Akta Jual Beli 594.4/156/CTS.PPATS/I/2005 ;
4. Menyatakan objek sengketa adalah harta bersama yang diperoleh Penggugat semasa dalam hubungan hukum perkawinan Penggugat dengan Tergugat IV sesuai Kutipan Akta Perkawinan Nomor 17/1986 tanggal 29 Juli 1986;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;
6. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini;
7. Memerintahkan kepada juru sita Pengadilan Negeri Tanjung Selor untuk mengangkat kembali Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 12 Desember 2017 Juncto Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 4/Pdt.Eks/2016/PN.Tjs Juncto 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 02 Agustus 2018;
8. Menyatakan Risalah Lelang Eksekusi Risalah Lelang Eksekusi Nomor 41/63/2019 tanggal 24 Mei 2019 Juncto Nomor RL99/63/2018 tanggal 25 September 2018 cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
9. Menghukum Tergugat II membatalkan lelang eksekusi atas tanah perbatasan milik Penggugat sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Hak B.64 yang terbukti melanggar ketentuan sesuai Permenkeu Nomor 106/PMK.06/2013 Juncto Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010 Juncto Peraturan DJKN Nomor PER-03/KN/2010;
10. Menghukum Tergugat I dan siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan kembali kepada Penggugat sesaat setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap beserta Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Hk B.64 tanpa syarat dan beban apapun jika perlu meminta bantuan aparat kepolisian Negara;
11. Menghukum Para Tergugat untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat secara tanggung renteng dengan rincian :
  - Kerugian Materiil sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
  - Kerugian Imateriil sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
12. Membebaskan biaya perkara seluruhnya kepada Para Tergugat;

Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Mengutip surat jawaban Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

## A. DALAM KONVENSI

Halaman 13 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR





## I. DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat I dalam Konvensi menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam Konvensi kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini ;
2. Bahwa Tergugat I dalam Konvensi menolak semua tuntutan provisionil dari Penggugat dalam Konvensi karena permohonan tersebut adalah suatu permohonan yang mengada-ada serta tidak didukung oleh fakta-fakta dan bukti-bukti yang sempurna ;
3. Bahwa berdasarkan fakta dan bukti yang ada, semua dalil Penggugat dalam Konvensi hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan SEMA R.I. No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri & Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar **TIDAK MENJATUHKAN** putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut
  - a. Gugatan didasarkan bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya... dst ;
  - b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah ;
  - c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimanahubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst ;
  - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*);
  - e. Dikabulkan tuntutan Provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv ;
  - f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;
  - g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht* ;
4. Bahwa dikarenakan tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA R.I. tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam Konvensi dalam gugatannya, maka tuntutan Penggugat dalam Konvensi mengenai putusan Provisi sepatutnya dinyatakan ditolak;



5. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA R.I. No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, dinyatakan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai penetapan sesuai butir 7 SEMA RI No. 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/ objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat dalam Konvensi sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, sehingga harus ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

## **II. DALAM EKSEPSI**

### **1. Error in Persona (Diskualifikasi in Person)**

Penggugat dalam Konvensi adalah orang yang tidak memenuhi syarat (*diskualifikasi*), karena Penggugat dalam Konvensi **tidak mempunyai hak untuk mengajukan Gugatan Pembatalan Lelang Eksekusi atas Penetapan Eksekusi berdasarkan** Risalah Lelang Eksekusi Nomor: 41/63/2019 tanggal 24 Mei 2019 Juncto Risalah Lelang Eksekusi Nomor: RI.99/63/2018 tanggal 25 September 2018 sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor: 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 25 Agustus 2015 Juncto Penetapan Sita Eksekusi Nomor: 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 12 Desember 2017 Juncto Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 21 Desember 2017;

Pada Pengumuman Lelang pada tanggal 10 Mei 2019, telah dinyatakan secara jelas dan terang pada Deskripsi Objek Lelang sebagai berikut :

“Sebidang tanah kosong yang terletak di Jalan Katamso RT. 24 / RW. 04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara sesuai dengan **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 64, Surat Ukur Nomor: 401/1993 tanggal 29 Juni 1993 atas nama HWALIANI.**” ;

Sita Eksekusi atas objek lelang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 21 Desember 2017. Sedangkan Pengumuman Lelang yang diikuti oleh Tergugat I dalam Konvensi yakni diumumkan pada tanggal 10 Mei 2019 ;



Faktanya bahwa **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 401/1993** tanggal **29 Juni 1993** atas nama **HWALIANI** (Penggugat dalam **Konvensi**) telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 04 Januari 2018 (sebagaimana tercantum pada halaman Pendaftaran di dalam **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 401/1993** tanggal **29 Juni 1993** atas nama **HWALIANI**) ;

Sehingga pada saat Gugatan diajukan oleh Penggugat dalam Konvensi melalui Kuasa Hukumnya **pada tanggal 1 Juli 2019**, Penggugat dalam Konvensi **tidak ada lagi memiliki hak atas objek lelang yang didalilkannya sebagai miliknya** ;

Bahwa posisi kedudukan hukum Penggugat dalam Konvensi dalam perkara ini tidak memenuhi syarat (**Diskualifikasi**), karena secara yuridis **Penggugat dalam Konvensi bukanlah orang yang memiliki hak (persona standi in judicio)** atas objek Eksekusi berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Tanjung Redeb Nomor : 1-Eks/2019/7/Pdt.G/2019/PN.Tnr tertanggal 23 April 2019 ;

Sehingganya telah cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk menolak atau menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard/ N.O.*) ;

**2. Error in Persona (Dalam Bentuk *Plurium Litis Consortium* Kurang Pihak Dalam Perkara) ;**

Bahwa keseluruhan proses pelelangan terhadap objek sebidang tanah atas nama **HWALIANI** (Penggugat dalam Konvensi) sebagaimana pelaksanaan lelang : **Kode Lot Lelang JFYUYU, PN Tanah kosong di Jl. Katamso RT.24 RW.04 Tanjung Selor Hilir, Bulungan, Kaltara SHGB No.64 luas tanah 2.160 M2**, yang dilaksanakan oleh: **KPKNL Tarakan** (Tergugat II dalam Konvensi) pada tanggal: 24 Mei 2019, adalah berdasarkan permohonan **DATU KERAMA WIJAYA, SE** (Tergugat III dalam Konvensi) kepada Pengadilan Negeri Tanjung Selor untuk pemenuhan haknya dalam pembayaran hutang dari **ANAU EDY SUMARLIN** (Tergugat IV dalam Konvensi). Pemohonan Tergugat III dalam Konvensi ini kemudian ditindak lanjuti oleh Pengadilan Negeri Selor dengan terlebih dahulu Meletakkan Sita Eksekusi untuk kemudian diajukan kepada Tergugat II dalam Konvensi agar dijual melalui mekanisme Lelang Terbuka ;

Halaman 16 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat dalam Konvensi pada angka 9 (sembilan) *sub* angka 1 (satu), 2 (dua) dan 3 (tiga), Penggugat dalam Konvensi pun telah secara **tegas dan jelas** mendalilkan bahwa "*Penggugat merasa sangat keberatan atas peristiwa ini,...d.s.t, telah menimbulkan persoalan hukum dengan diterbitkannya beberapa Surat Penetapan Sita Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor atas permohonan Tergugat III dalam Konvensi*" ;

Jelaslah bahwa Pengugat dalam Konvensi sendiri telah mendalilkan secara tegas, bahwa **Penggugat dalam Konvensi sangat berkeberatan dengan terbitnya beberapa produk hukum dari Pengadilan Negeri Tanjung Selor yakni berupa Putusan dan Penetapan-Penetapan (baik itu Penetapan Eksekusi maupun Penetapan tentang Perintah untuk Melaksanakan Lelang) ;**

Namun kemudian, yang terjadi di dalam Gugatan *a quo*, Pengugat dalam Konvensi **justu tidak menarik Pihak Pengadilan Negeri Tanjung Selor menjadi pihak Tergugat atau Turut Tergugat, yang mana menurut dalil Penggugat dalam Konvensi sendiri, Pengadilan Negeri Tanjung Selor adalah sumber atau asal muasal dari keseluruhan proses Lelang yang menurutnya telah menimbulkan permasalahan hukum dan merugikan Pengugat dalam Konvensi ;**

Sebagaimana lazimnya di dalam praktek Gugatan Pembatalan Lelang, bahwa Pihak yang menempati urutan I (pertama) di dalam konstruksi formulasi Gugatan adalah Pihak yang Mengajukan Permohonan Lelang atau lazim disebut sebagai Penjual, *in casu* Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang nyata-nyata adalah sebagai Pihak Penjual di dalam proses lelang *a quo*

Oleh karena tidak ditariknya Pengadilan Negeri Tanjung Selor sebagai Pihak terkait di dalam perkara ini, sehingga gugatan *a quo* dianggap tidak memenuhi syarat formil, dan gugatan tersebut mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk kurang pihak/*plurium litis consortium*, oleh karena itu gugatan ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*);

### **III. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala apa yang telah di uraikan pada bagian Provisi dan Eksepsi tersebut di atas mohon dianggap telah dimasukkan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam uraian jawaban pokok perkara di



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bawah ini dan demikian pula sebaliknya, sehingga dengan demikian tidak perlu untuk di ulang kembali dan apabila relevan dengan jawaban dari Tergugat I dalam Konvensi, maka Tergugat I dalam Konvensi mohon agar dianggap terulang kembali ;

2. Bahwa Tergugat I dalam Konvensi menolak dengan tegas seluruh dalil dan alasan Penggugat dalam Konvensi di dalam Gugatannya, kecuali atas hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dalam Konvensi dalam jawaban pokok perkara di bawah ini ;
3. Bahwa atas dalil Penggugat dalam Konvensi pada angka 1(satu) dalam Posita Gugatannya, dibantah dengan tegas oleh Tergugat I dalam Konvensi ;

Bahwa pada **tanggal 04 Januari 2018, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 401/1993 tanggal 29 Juni 1993 atas nama HWALIANI telah berakhir masa berlakunya. Sebagaimana tercantum pada halaman Pendaftaran di dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 401/1993 tanggal 29 Juni 1993 atas nama HWALIANI sebagai berikut : Lamanya hak berlaku 20 (dua puluh) tahun. Berakhimya hak Tanggal 04 Januari 2018 ;**

Hingga saat dibuatnya Eksepsi dan Jawaban ini, **Penggugat dalam Konvensi tidak pernah mengajukan Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan.** Dengan demikian dalil Penggugat dalam Konvensi yang menyatakan bahwa sebidang tanah berdasarkan **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 401/1993 tanggal 29 Juni 1993** sebagai tanah miliknya, **adalah suatu dalil kosong tanpa bukti-bukti ;**

4. Bahwa perlu kiranya Tergugat I dalam Konvensi menyampaikan dalam kesempatan ini, bahwa pada tanggal 27 Mei 2019 saat Tergugat I dalam Konvensi melaksanakan Perintah dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tarakan (KPKNL Tarakan) untuk melakukan pembayaran pelunasan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Pemerintah Kabupaten Bulungan untuk keperluan pengambilan Kutipan Risalah Lelang, **ternyata Tergugat I dalam Konvensi dalam Konvensi baru mengetahui bahwa terhadap tanah atas nama Penggugat**

Halaman 18 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR

#### Disclaimer

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





dalam Konvensi yang menjadi objek lelang, PENGGUGAT DALAM KONVENSI TIDAK PERNAH MEMBALIK NAMA YANG TERTERA DI DALAM PBB. SEBAGAIMANA YANG TERTERA, NAMA WAJIB PAJAK ADALAH: EDI SUPIANTO DAN PENGGUGAT TIDAK MEMBAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) SEJAK TAHUN 2013 (selain pada tahun 2017, Penggugat dalam Konvensi telah membayar PBB). Sehingga keseluruhan tunggakan PBB tersebut sepenuhnya menjadi tanggungan Tergugat I dalam Konvensi dengan membayarkan Tagihan beserta Denda selama 6 (enam) tahun berturut-turut yaitu tahun 2013 (dua ribu tiga belas), 2014 (dua ribu empat belas), 2015 (dua ribu lima belas), 2016 (dua ribu enam belas), 2018 (dua ribu delapan belas) dan 2019 (dua ribu sembilan belas), total sebesar : Rp. 6.111.212,- (enam juta seratus sebelas ribu dua ratus dua belas rupiah). Bahwa sudah seharusnya tunggakan dan denda pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan ini adalah tanggungan Penggugat dalam Konvensi sehingga sangatlah wajar apabila Tergugat I dalam Konvensi menuntut penggantian atas pembayaran tunggakan dan denda Pajak Bumi dan Bangunan yang telah merugikan diri Tergugat I dalam Konvensi.

Disamping itu pula, fakta bahwa Penggugat dalam Konvensi **tidak melaksanakan kewajibannya membayar tagihan Pajak Bumi dan Bangunan selama bertahun-tahun, telah patut dijadikan sebagai persangkaan bahwa sebenarnya Penggugat BUKANLAH WARGA NEGARA YANG BAIK;**

5. Bahwa atas dalil Penggugat pada angka 3 (tiga) dalam Posita Gugatannya, dibantah dengan tegas oleh Tergugat I dalam Konvensi.

Penggugat dalam Konvensi telah mendalilkan berdasarkan kepada Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 Desember 1978 Nomor: 263K/Sip/1976 yang menyatakan: "*Karena tanah sengketa merupakan harta bersama suami isteri, untuk menjualnya tidak dapat dilakukan oleh suami saja tapi harus mendapat persetujuan isteri*" ;

Atas dalil Penggugat *quo*, menurut hemat kami sangatlah tidak relevan dengan pokok perkara didalam Gugatan Penggugat dalam Konvensi. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 Desember 1978 Nomor: 263K/Sip/1976 mengatur dalam konteks '**jual beli**' terhadap harta bersama yang dilakukan oleh pihak suami atau isteri. Sementara fakta

Halaman 19 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



yang mendasari terjadinya Lelang Eksekusi dengan **Kode Lot Lelang JFYUYU** yang diperintahkan oleh Pengadilan Negeri Tanjung Selor, berawal sebagai pemenuhan kewajiban Tergugat IV dalam Konvensi kepada Tergugat III dalam Konvensi, untuk pelaksanaan Kewajiban Tergugat IV dalam Konvensi (suami dari Penggugat) membayar hutangnya kepada Tergugat III dalam Konvensi sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) sebagaimana telah diputuskan dan tertuang di dalam Putusan No. 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 25 Agustus 2015. Adapun fakta kemudian, bahwa ternyata Tergugat IV dalam Konvensi tidak memenuhi dan mematuhi kesepakatan di dalam Putusan No. 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 25 Agustus 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut (*Inkracht van Gewijsde*). Oleh karena itu Tergugat III dalam Konvensi kemudian mengajukan permohonan Sita Eksekusi kepada Pengadilan Negeri Tanjung Selor, terhadap sebidang tanah yang terletak di Jl. Katamso RT.012/RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, seluas 2.160 M2 sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 401/1993 tanggal 29 Juni 1993 atas nama HWALIANI, yang diketahui oleh Tergugat III sebagai isteri sah dari Tergugat IV.

Dengan demikian jelaslah bahwa Dalil Penggugat dalam Konvensi yang mendalilkan 'jual beli' terhadap harta bersama sangat berbeda konteks dan maknanya dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi tertanggal 10 Mei 2019, karena harta bersama selalu merupakan jaminan untuk pembayaran hutang isteri atau suami yang terjadi dalam perkawinan, yang memang harus ditanggung bersama ;

Berdasarkan bantahan dari Tergugat I dalam Konvensi, maka sudah selayaknya dalil Penggugat dalam Konvensi untuk dikesampingkan

6. Bahwa Tergugat I dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Konvensi pada angka 7 (tujuh) dalam Posita Gugatan Pembatalan Lelang Eksekusinya yang mendalilkan: "*Bahwa belakangan tepatnya pada tahun 2019 Penggugat baru mengetahui tanah perbatasan miliknya tersebut telah dilakukan lelang eksekusi KPKNL Tarakan ..... d.s.t.*"

Berikut bantahan dan argumen Tergugat I dalam Konvensi:



Bahwa hubungan antara Penggugat dalam Konvensi dengan Tergugat IV dalam Konvensi adalah sebagai Isteri dan Suami, yang mana Penggugat dalam Konvensi adalah Isteri sah dari Tergugat IV dalam Konvensi. Berdasarkan kepada pengetahuan umum (pengetahuan yang telah lazim diketahui oleh masyarakat umum), hubungan Suami Isteri antara Penggugat dalam Konvensi dengan Tergugat IV dalam Konvensi, tidak pernah mengalami pisah rumah apalagi bahkan sampai kepada perceraian. Sepanjang pengetahuan, antara Penggugat dalam Konvensi dengan Tergugat IV dalam Konvensi menjalani hubungan perkawinan yang harmonis :

Ketua / Majelis Hakim yang Mulia, kami Tergugat I memohon agar Ketua / Majelis Hakim yang Mulia sudi dan berkenan untuk membuka kembali seluruh berkas relas/panggilan dalam Perkara Nomor : 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs. Bahwa alamat Penggugat dalam Konvensi dengan Tergugat IV dalam Konvensi (dahulu Tergugat ) adalah sama dengan alamat Penggugat dalam Konvensi saat ini. Yakni keduanya berdiam dan berdomisili pada rumah yang sama, yakni beralamat di **Jl. Jenderal Sudirman, RT. 019/ RW.007 Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara.** Dalil Penggugat dalam Konvensi (yang berdiam dan bertempat tinggal pada rumah tinggal yang sama dengan Suaminya) tidak mengetahui bahwa Suaminya sendiri (Tergugat IV dalam Konvensi, dahulu Tergugat), saat itu digugat oleh Tergugat III (dahulu Penggugat) menurut hemat kami adalah suatu dalil yang mengada-ada :

Sementara pada angka 5 (lima) dalam Posita Gugatannya, Penggugat dalam Konvensi mendalilkan bahwa Penggugat dalam Konvensi telah menyewakan tanahnya kepada pihak lain yang diketahui bernama Jamal, Mitro, Yuliana dan Andik terhitung sejak tahun 2014 dengan biaya sewa keseluruhan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya sebagai bagian dari mata pencaharian Penggugat.

Hal ini pun dibantah dengan Tegas oleh Tergugat I dalam Konvensi, karena berdasarkan kepada Surat Pernyataan pengosongan sukarela dan pemberian bantuan Tali Asih, terdapat 5 (lima)



**Penyewa dan ditambah dengan 2 (dua) Penyewa pada sisi Jalan Semangka.**

Tergugat I dalam Konvensi mengetahui secara pasti, bahwa jarak antara rumah tempat tinggal Penggugat dalam Konvensi (bersama suaminya, Tergugat IV dalam Konvensi) dengan tanah yang menjadi objek lelang yang dimenangkan oleh Tergugat I **hanyalah berjarak ± 800 M** dan terletak pada Ruas Jalan yang sama. Sungguh adalah dalil kosong dan mengada-ada, apabila Penggugat dalam Konvensi mendalilkan **bahwa Penggugat dalam Konvensi baru mengetahui tanah perbatasannya telah dieksekusi pada tahun 2019. Faktanya, bahwa pada tanggal 21 Desember 2017 melalui Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: Pdt.G/2015/PN.Tjs, telah diletakkan Sita Eksekusi oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tanjung Selor terhadap tanah atas nama Penggugat dalam Konvensi. Sebagaimana lazimnya Sita Eksekusi, maka pada objek *a quo* telah pula dipasang Plang berupa baliho printing yang menerangkan dengan jelas bahwa atas objek tanah *a quo* telah dilakukan Sita Eksekusi yang sah. Plang berupa baliho printing tersebut dapat dilihat dengan jelas apabila kita melalui Jl. Katamso dengan Ukuran ± 1m X 2m.**

Sehingga pokok bantahan Tergugat I dalam Konvensi adalah, tidaklah mungkin Penggugat dalam Konvensi baru mengetahui pada tahun 2019 bahwa tanah atas namanya yang diletakkan Sita Eksekusi dan dilanjutkan kepada Lelang Eksekusi dengan dalil sebagai berikut

- a. Penggugat dalam Konvensi tinggal serumah dengan Tergugat IV dalam Konvensi sebagai Suami Isteri yang sah, menjalani rumah tangga yang harmonis, tidak sedang dalam permasalahan rumah tangga yang menyebabkan pisah rumah. Seluruh *Relas* Panggilan sidang dan pemberitahuan Sita Eksekusi pada Perkara antara Tergugat IV dalam Konvensi (dahulu sebagai Tergugat) melawan Tergugat III dalam Konvensi (dahulu sebagai Penggugat) ditujukan kepada alamat yang sama ;
- b. Sejak Sita Eksekusi diletakkan pada tanggal 21 Desember 2017 sampai kepada waktu diketahuinya Eksekusi oleh Penggugat dalam Konvensi (dalil Penggugat dalam Konvensi adalah pada tahun 2019), dengan demikian terdapat rentang waktu lebih kurang 2 (dua) tahun. Dapat dipastikan, tidaklah mungkin Penggugat dalam

Halaman 22 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



Konvensi tidak pernah singgah atau sekedar melewati/melalui tanah perbatasan miliknya yang telah di Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Tanjung Selor. Secara letak strategis perkotaan, apabila Penggugat dalam Konvensi hendak sekedar berbelanja atau berurusan apapun ke arah pusat perbelanjaan dan atau perkantoran, dapat dipastikan Penggugat dalam Konvensi **melalui tanah perbatasan atas namanya yang telah di Eksekusi ;**

- c. Bahwa Penggugat dalam Konvensi sendiri telah mendalilkan dari ke 4 (empat) penyewa tanahnya (sebenarnya terdapat 5 (lima) penyewa pada sisi Jl. Katamso dan 2 (dua) Penyewa pada sisi Jalan Semangka), bahwa Penggugat dalam Konvensi mendapatkan dan menikmati uang sewa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya. Akan tetapi, Penggugat dalam Konvensi tidak menjelaskan secara detail dan terperinci bagaimanakah mekanisme cara pembayaran uang sewa tersebut setiap bulannya. Untuk itu perkenankan kami Tergugat I dalam Konvensi menyampaikan fakta yang sebenarnya sekaligus sebagai bantahan kepada Penggugat dalam Konvensi untuk menjelaskan kepada Ketua/ Majelis Hakim Yang Mulia bagaimanakah sebenarnya mekanisme pembayaran uang sewa dimaksud. **Bahwa berdasarkan kepada fakta-fakta, cara/mekanisme pembayaran uang sewa dari para Penyewa kepada Penggugat dalam Konvensi adalah dengan cara penyerahan tunai, yang mana pada sebagian waktu Penyewa akan mengantarkan uang sewa kerumah Penggugat dalam Konvensi dan Tergugat IV dalam Konvensi dan menyerahkan uang sewa terkadang kepada Penggugat dalam Konvensi, terkadang pula menyerahkannya kepada Tergugat IV dalam Konvensi. Sedangkan pada beberapa waktu lainnya (terutama apabila penyewa terlambat membayar) maka Penggugat dalam Konvensi sendiri yang akan datang menagih ke para Penyewa di lokasi objek yang telah di letakkan Sita Eksekusi yang telah terpasang dengan jelas Plang Sita Eksekusi berupa Baliho printing. Dengan demikian jelaslah bahwa pada saat Penggugat dalam Konvensi datang menagih, dapat dipastikan ia akan melihat dan membaca dengan jelas Plang Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Tanjung Selor ;**

Halaman 23 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR





Bahkan pada sekitar awal tahun 2019, seseorang calon penyewa baru yang akan menyewa kepada Penggugat dalam Konvensi, datang langsung menemui Penggugat dalam Konvensi dan menyampaikan niatnya untuk menyewa tetapi juga calon penyewa tersebut menyampaikan kekhawatirannya karena adanya Plang

Sita Eksekusi. Penggugat dalam Konvensi dengan penuh percaya diri menjawab kurang lebih sebagai berikut: *"Tenang saja, tanah saya itu tidak akan ada yang berani membeli. Paling-paling tidak lama lagi plang (tulisan Sita Eksekusi) itu akan diturunkan sendiri oleh Pengadilan Negeri Tanjung Selor"* ;

Lalu bagaimana bisa kemudian Penggugat dalam Konvensi mendalilkan bahwa ia baru mengetahui pada saat ada Somasi Pengosongan dari Kuasa Hukum Tergugat I dalam Konvensi?

Sampai pada waktu pembuktian, Tergugat I akan mematahkan dalil Penggugat tersebut, karena Tergugat I memiliki bukti-bukti yang lebih dari cukup untuk mematahkan dalil Penggugat dalam Konvensi yang penuh kebohongan tersebut;

7. Ketua / Majelis Hakim yang Mulia, untuk menanggapi dalil Penggugat dalam Konvensi sebagaimana tercantum pada angka 16 (enam belas) dan 17 (tujuh belas) dalam Posita pada Gugatan Pembatalan Lelang Eksekusinya, bahwa atas dalil Penggugat dalam Konvensi tersebut telah ditanggapi dan dibantah sebelumnya oleh Tergugat I pada seluruh bagian **I. PROVISI** dalam Eksepsi dan Jawaban ini, karenanya Tergugat I dalam Konvensi memohon agar dalil Tergugat I dalam Konvensi *quo* agar dianggap diulang dan terulang kembali pada bagian ini ;
8. Bahwa Penggugat dalam Konvensi pada angka 18 (delapan belas) dan angka 20 (dua puluh) dalam Posita Gugatannya, pada pokoknya mendalilkan bahwa: *"Tergugat I bukanlah pembeli yang beritikad baik karena dalam mengikuti proses kegiatan lelang Eksekusi, Tergugat I telah mengabaikan prinsip ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain dengan tidak menanyakan dan meminta serta meneliti terlebih dahulu bukti kepemilikan tanah objek lelang...d.s.t."*



Terhadap dalil Penggugat dalam Konvensi ini, Tergugat I dalam Konvensi menyatakan membantah dan menolaknya dengan tegas ;

Berikut adalah Yurisprudensi, Peraturan Perundang-Undangan dan Doktrin atau pendapat ahli hukum **tentang pemenang lelang harus dilindungi:**

a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 323K/Sip/1968 menyebutkan: "Suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka **lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum**" ;

b. Kriteria pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan merumuskan ;

"Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundangan-undangan yaitu (salah satunya);

**Pembelian tanah melalui pelelangan umum**";

c. Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 tahun 2016 menyatakan: "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*";

d. Dikutip dari buku **Penelitian Sosio-Legal: Pembeli Beritikad Baik, Perlindungan Hukum bagi Pembeli** oleh Dr. Widodo Dwi Putro, S.H., M.Hum. dkk., berikut pendapat Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI, Takdir Rahmadi:

"Yang penting adalah lelang itu diumumkan. Jika bisa dibuktikan ada tertulis di koran, dan harga yang ditetapkan pada waktu itu tidak mendapat respons, maka harga akan diturunkan. Mau dibikin harga tinggi, tapi tidak ada yang mau beli, bisa makin rugi krediturnya (Bank). **Prinsipnya, pemenang lelang tidak bisa dikalahkan**";

**Sebagai pembeli yang beritikad baik**, Tergugat I dalam Konvensi mengetahui adanya informasi lelang terhadap objek



berupa sebidang tanah yang terletak di Jalan Katamso, RT. 24, RW.04 Kelurahan Tanjung Selor Ilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 64, Surat Ukur Nomor 401/1993 tanggal 29 Juni 1993 atas nama Hwaliani dengan luas 2.160 M2 dengan Kode Lot Lelang JFYUYU, dari alamat website Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tarakan ;

Bahwa Tergugat I dalam Konvensi telah melakukan penelitian yang cukup dengan cara melakukan pengecekan kondisi dan keadaan fisik objek tanah yang akan dilelang, serta melakukan pengecekan administratif terhadap pihak penjual, *in casu* Pengadilan Negeri Tanjung Selor ;

Dari hasil penelitian dan pengecekan fisik dan administrasi, Tergugat I dalam Konvensi berkeyakinan bahwa tidak ada hal-hal yang sifatnya melawan hukum dalam pelaksanaan lelang *a quo*, sehingganya Tergugat I dalam Konvensi mendaftar sebagai peserta lelang, memenuhi semua persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tarakan(KPKNL) hingga Tergugat I dalam Konvensi dinyatakan sebagai pemenang lelang yang sah ;

Berdasarkan kepada hal-hal tersebut di atas, maka dalil Penggugat dalam Konvensi yang menyatakan bahwa Tergugat I dalam Konvensi bukanlah pembeli yang beritikad baik, sudah semestinya harus dikesampingkan, karena ternyata dalil Penggugata *quo* adalah dalil kosong yang bertentangan dengan hukum ;

Sebaliknya, **Tergugat I dalam Konvensi sebagai pembeli yang beritikad baik, sudah semestinya mendapatkan perlindungan hukum.** Dan sangat layak dan patut apabila Gugatan Penggugat dalam Konvensi inyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*) ;

9. Bahwa pada angka 19 (sembilan belas) dalam Posita Gugatannya, Penggugat dalam Konvensi mendalilkan bahwa Lelang Eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat I dalam Konvensi atas permintaan Pengadilan Negeri Tanjung Selor adalah “cacat hukum” ;



Penggugat dalam Konvensi, pada hampir seluruh Posita Gugatannya telah nyata-nyata menunjuk dan menyalahkan Pengadilan Negeri Tanjung Selor, yang dalam lelang *a quo* bertindak selaku penjual untuk pemenuhan kewajiban Tergugat IV dalam Konvensi terhadap Tergugat III dalam Konvensi. Akan tetapi sebagaimana telah dikemukakan pada bagian Eksepsi, Penggugat dalam Konvensi dalam Konvensi malah "tidak berani" ataukah "lupa" untuk menarik Pengadilan Negeri Tanjung Selor sebagai pihak dalam perkara ini ;

Untuk membantah dalil Penggugat dalam Konvensi, maka kami tegaskan sebagai berikut

Lelang Eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat II dalam Konvensi atas perintah/pemintaan dari Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang kemudian dimenangkan oleh Tergugat I dalam Konvensi, adalah sebagai upaya pemenuhan kewajiban yang harus dibayarkan oleh Tergugat IV dalam Konvensi (suami dari Penggugat dalam Konvensi) terhadap Tergugat III dalam Konvensi. Kemudian Penggugat dalam Konvensi pada pokoknya mendalilkan bahwa **karena objek lelang bukanlah atas nama Tergugat I dalam Konvensi, melainkan atas nama Penggugat dalam Konvensi**, sehingganya lelang *a quo* menjadi cacat hukum ;

Bahwa untuk pemenuhan kewajiban Tergugat IV dalam Konvensi, nampak sekali Penggugat dalam Konvensi melalui Kuasa Hukumnya tidak mengetahui atau melupakan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata), yaitu:

*"Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu." ;*

Dengan demikian maka seluruh aset yang dimiliki debitur menurut hukum otomatis menjadi jaminan yang dapat dipergunakan untuk melunasi utang yang dimilikinya terhadap kreditor. Posisi Tergugat IV dalam Konvensi berdasarkan Putusan Perkara No. 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 25 Agustus 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*), **adalah sebagai Tergugat (sekarang Tergugat IV dalam Konvensi) yang dihukum harus melakukan pembayaran atas sejumlah uang senilai Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta**



rupiah) terhadap Penggugat (sekarang Tergugat IV dalam Konvensi). Akan tetapi dalam pelaksanaannya kemudian, ternyata Tergugat (sekarang Tergugat IV dalam Konvensi) telah gagal untuk memenuhi kewajibannya kepada Penggugat (sekarang Tergugat III dalam Konvensi) ;

Sehingga untuk pemenuhan haknya, maka Tergugat III dalam Konvensi memohon kepada Pengadilan Negeri Tanjung Selor untuk melakukan Sita Eksekusi dan Lelang Eksekusi atas objek lelang atas nama HWALIANI (Penggugat dalam Konvensi) yang secara sah adalah Isteri dari Tergugat IV dalam Konvensi ;

Bahwa seluruh Penetapan Sita Eksekusi dan Lelang Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Tanjung Selor adalah berdasarkan kepada ketentuan hukum, *in casu* **Pasal 119 ayat (1) KUHPerdara** yang menyatakan: *"Bahwa mulai saat perkawinan dilangsungkan, demi hukum bertakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan isteri, sekedar mengenai itu dengan perjanjian kawin tidak diadakan ketentuan lain."*

Dalam Gugatannya, Penggugat dalam Konvensi sama sekali **tidak ada mendalilkan adanya Perjanjian Pranikah tentang Pemisahan Harta Bawaan**, demikian pula hasil pengecekan oleh Pengadilan Negeri Tanjung Selor kepada Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan, menyatakan **bahwa tidak terdapat catatan mengenai pemisahan harta atas benda tidak bergerak/tanah antara Penggugat dalam Konvensi dengan Tergugat III dalam Konvensi ;**

Fakta berikutnya, objek tanah atas nama Penggugat dalam Konvensi tercatat didalam kolom Peralihan Hak (sesuai dengan dalil Penggugat pada angka 2 (dua) dalam Posita Gugatannya), diperoleh karena sebab jual beli pada tanggal 05 Januari 2005. Kemudian pada dalil berikutnya yakni pada angka 3 (tiga), Penggugat mengakui dengan tegas **bahwa terhadap objek lelang atas nama HWALIANI (Penggugat) adalah harta bersama antara Penggugat dengan Anau Edy Sumarlin (Tergugat IV), karena diperoleh pada saat perkawinan (antara Penggugat dengan Tergugat IV terikat perkawinan sah sejak 29 Juli 1986 berdasarkan Kutipan Akta Perkawinan Nomor: 17/1986) ;**





Dengan demikian berdasarkan kepada Pasal 1131 KUH Perdata *Juncto* Pasal 119 ayat (1) KUH Perdata, **jelastlah bahwa atas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor Hak B.64 atas nama HWALIANI (Penggugat dalam Konvensi) termasuk kedalam Harta Benda milik Tergugat IV selaku Debitur.** Untuk menguatkan dalil ini, beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia mengenai persatuan bulat harta bersama dan persatuan hutang, telah menjadi suatu *Dogma* hukum:

“Hakim menafsirkan secara *a contrario* ketentuan Pasal 35 dan 36 UU No. 1/1974 yang hanya menyebut “harta benda”. **Penafsiran bahwa ruang lingkup harta bersama tak hanya meliputi keuntungan namun juga beban/hutang ini, sesuai dengan ketentuan sebelumnya (KUHPerdato), yaitu Pasal 121 KUHPerdato yang mengatur bahwa “berkenaan dengan beban-beban, maka harta bersama itu meliputi semua utang yang dibuat oleh masing-masing suami isteri” ;**

Sehingga, atas seluruh dalil-dalil bantahan Tergugat I dalam Konvensi tersebut di atas, **perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh isteri atau suami, dalam hal harta bersama yang disita, sudah barang tentu tidak dapat dibenarkan oleh karena harta bersama selalu merupakan jaminan untuk pembayaran hutang isteri atau suami yang terjadi dalam perkawinan, yang memang harus ditanggung bersama ;**

Untuk itu sangatlah wajar dan patut menurut kami, apabila keseluruhan dalil-dalil Penggugat dalam Konvensi untuk dikesampingkan ;

10. Bahwa dari uraian dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka nampak jelas sekali bahwa Penggugat dalam Konvensi secara bersama-sama dengan Tergugat IV dalam Konvensi (sebagai pasangan suami isteri) **telah sengaja menunggu selesainya keseluruhan proses lelang untuk menunggu hingga mendapatkan sisa pelunasan hutang Tergugat IV dalam Konvensi kepada Tergugat III dalam Konvensi, yang sepengetahuan Tergugat I dalam Konvensi, bahwa Tergugat IV masih menerima kelebihan hasil Lelang Eksekusi senilai lebih kurang Rp. 219.090.000,- (dua ratus sembilan belas juta sembilan puluh ribu rupiah). Untuk kemudian dibuatlah Gugatan oleh Penggugat dalam Konvensi, yang mencoba-coba untuk**



mendapatkan kembali atas tanah Objek Lelang yang telah dimenangkan oleh Tergugat I dalam Konvensi ;

Apabila kemudian dalil ini dibantah oleh Penggugat dalam Konvensi dengan menyatakan bahwa dalil ini adalah fitnah belaka, sungguh, bantahan itupun adalah sekadar bantahan kosong. Faktanya, sebagaimana dalil Penggugat dalam Konvensi sendiri pada angka 7 (tujuh) dalam Posita Gugatan: "*Penyerahan Sertipikat HGB milik Penggugat baru diserahkan secara diam-diam oleh Tergugat IV (suami Penggugat) tanpa sepengetahuan Penggugat kepada Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya sesuai yang diterangkan dalam Surat Pernyataan pada tanggal 10 Juni 2019 yang ditanda tangani kedua belah pihak*".

Dalil Penggugat dalam Konvensi ini justru menunjukkan bahwa kuat dan eratnya hubungan tali perkawinan, bahkan sampai kepada penguasaan surat berhargapun dikuasai oleh suami Penggugat dalam Konvensi. Bahwa kemudian Penggugat dalam Konvensi selalu dan melulu mendalilkan bahwa ia baru mengetahui dikemudian hari dan ia tidak mengetahui penyerahan Sertipikat HGB atas namanya, semakin menguatkan Persangkaan bahwa Gugatan ini adalah akal-akalan atau rekayasa dari Penggugat dalam Konvensi secara bersama-sama dengan Tergugat IV dalam Konvensi. Sehingga cukup bukti untuk menyatakan bahwa Penggugat bukanlah Penggugat yang benar/beritikad baik ;

11. Bahwa pada angka 15 (lima belas) dalam Posita, Penggugat dalam Konvensi mendalilkan **bahwa harga pasaran tanah objek lelang adalah senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)**. Dalil ini ditolak dengan tegas oleh Tergugat dalam Konvensi. Karena faktanya, berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019, mencantumkan dengan jelas bahwa **Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas tanah objek lelang adalah senilai Rp. 1.207.699.200,- (satu milyar dua ratus juta enam ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus rupiah)**. Bahwa Nilai Jual Objek Pajak tersebut setidaknya-tidaknya telah mematahkan 2 (dua) dalil pokok dari Penggugat dalam Konvensi yakni:

a. Dalil Penggugat dalam Konvensi yang menyatakan bahwa harga pasaran atas tanah objek lelang dengan **Kode Lot Lelang JFYUYU senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)** adalah

Halaman 30 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



**dalil yang keliru dan menyesatkan.** Karena nilai objek yang sebenarnya **berdasarkan kepada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tahun 2019** hanyalah senilai Rp. 1.207.699.200,- (satu milyar dua ratus juta enam ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus rupiah) ;

- b. Bahwa ternyata berdasarkan kepada Plafond atau Harga Limit yang tercantum Pada Pengumuman Lelang pada tanggal 10 Mei 2019, mencantumkan **Harga Limit sebesar Rp. 1.607.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh juta rupiah).** Kemudian berdasarkan kepada harga penawaran yang diajukan oleh Tergugat I dalam Konvensi adalah sebesar Rp.1.609.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan juta rupiah) untuk kemudian dimenangkan dan tercantum di dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor: 41/63/2019 sebagai Harga Pembelian. Karena Limit Harga Lelang yang ditetapkan nilainya masih jauh lebih tinggi dari NJOP dan Harga Penawaran pun masih lebih tinggi dari Harga Limit Lelang, maka dengan demikian dalil Penggugat dalam Konvensi yang pada pokoknya menyatakan lelang *a quo* adalah “cacat hukum” **jelas adalah suatu dalil yang kosong yang keliru dan menyesatkan.** Bahwa ternyata baik itu pihak Pengadilan Negeri Tanjung Selor sebagai Penjual, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tarakan (Tergugat II dalam Konvensi) sebagai pelaksana lelang dan IRWAN PRIBADY (Tergugat I dalam Konvensi) selaku Pembeli, masing-masing dari semua pihak tersebut telah melakukan apa-apa yang menjadi hak dan kewajibannya **berdasarkan kepada Hukum dan Peraturan Perundang-Undangan, dengan telah menentukan Harga Limit dan Harga Pembelian jauh di atas harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tahun 2019 ;**

12. Bahwa oleh karena telah jelas sekali bahwa **seluruh dalil –dalil Penggugat dalam Konvensi** hanyalah dalil-dalil kosong belaka, maka sangatlah layak apabila Gugatan Penggugat dalam Konvensi dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*) ;

#### **B. DALAM REKONVENSI**



Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi kembali menegaskan, tetap menolak dengan tegas serta membantah semua dalil-dalil Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi di dalam Gugatan Konvensinya dan memohon agar seluruh bagian sepanjang itu berkaitan dan relevan pada bagian Gugatan Rekonvensi ini, sebagaimana telah dinyatakan pada bagian Provisi, Eksepsi dan Jawaban pada bagian Konvensi agar dianggap terulang kembali pada bagian Gugatan Rekonvensi ini;

1. Bahwa berdasarkan kepada seluruh uraian Eksepsi dan Jawaban Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi, maka Lelang Eksekusi pada tanggal 24 Mei 2109, berdasarkan kepada Kutipan Risalah Lelang Nomor: 41/63/2019 yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tarakan (Tergugat II) yang telah menetapkan IRWAN PRIBADY (Tergugat I) sebagai pemenang lelang, **maka lelang tersebut haruslah dinyatakan sah dan mengikat secara hukum, serta menyatakan bahwa Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik ;**
2. Bahwa Gugatan ini telah menimbulkan kerugian yang nyata terhadap diri Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi, sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUH Perdata dan sudah selayaknya apabila kemudian Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dihukum karena telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang secara nyata telah merugikan diri Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi (*Onrechtmatige daad*) ;
3. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi harus membayar apa yang bukan menjadi kewajibannya, yang seharusnya adalah kewajiban Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yakni:  
  
Tagihan beserta Denda Pajak Bumi dan Bangunan atas objek lelang selama 6 (enam) tahun berturut-turut yaitu tahun 2013 (dua ribu tiga belas), 2014 (dua ribu empat belas), 2015 (dua ribu lima belas), 2016 (dua ribu enam belas), 2018 (dua ribu delapan belas) dan 2019 (dua ribu sembilan belas), total sebesar : Rp. 6.111.212,- (enam juta seratus sebelas ribu dua ratus dua belas rupiah) ;
4. Untuk menghadapi Gugatan Konvensi dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, Penggugat dalam



Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi harus mengeluarkan biaya untuk Jasa Hukum Advokat kepada Kantor Advokat "Penny Isdhan Tommy, SH & Partners" sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Jasa Hukum Advokat tertanggal 11 Juli 2019 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

5. Bahwa selain Gugatan ini, Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi melalui Kuasa Hukumnya juga telah mengirim Surat Pemblokiran dan Surat Permintaan Penghentian Proses Balik Nama kepada Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor Hak B.64 atas nama HWALIANI (Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi). Akibat dari pemblokiran dan permintaan penghentian proses balik nama tersebut, maka Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi mengalami kerugian yang nyata, karena tidak dapat secara langsung dan seketika untuk melakukan proses balik nama yang menimbulkan efek tertundanya rencana Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk segera membangun tempat usaha berupa Café dan restaurant, yang apabila ditaksir, kerugian akibat tertundanya rencana pembangunan yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi adalah senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
6. Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi telah terkuras waktu dan pikirannya untuk menghadapi perkara ini, disamping pula bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi telah tercemar nama baiknya di dalam pergaulan terhadap masyarakat dan nama baik di keluarga besar, sehingganya atas seluruh kerugian **Immateriil** yang telah diderita oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi, sangatlah wajar apabila Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dihukum untuk membayar kerugian **Immateriil** sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

Berdasarkan pada segala alasan-alasan yang telah kami kemukakan di atas, mohon dengan hormat agar Majelis Hakim memutuskan sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI**

**DALAM PROVISI**

Halaman 33 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR





- Menolak gugatan Provisi Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima serta mengabulkan eksepsi dari Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA**

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

**DALAM REKONVENSI**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Lelang Eksekusi pada tanggal 24 Mei 2109, berdasarkan kepada Kutipan Risalah Lelang Nomor. 41/63/2019 yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tarakan (Tergugat II dalam Konvensi) yang telah menetapkan IRWAN PRIBADY (Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi) sebagai pemenang lelang adalah sah dan mengikat secara hukum ;
3. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi sebagai pembeli yang beritikad baik ;
4. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) ;
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dengan perincian :
  - a. Kerugian materiil akibat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp. 6.111.212,- (enam juta seratus sebelas ribu dua ratus dua belas rupiah) ;
  - b. Kerugian materiil akibat biaya Jasa Hukum Advokat sebesar Rp.50.000.000,(lima puluh juta rupiah) ;
  - c. Kerugian materiil akibat tertundanya rencana pembangunan Café dan Restaurant sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar secara seketika dan tunai kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi atas seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi,segera setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (*Incracht van gewijsde*) ;

## **Subsidair :**

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan ini kami mohon putusanyang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Mengutip surat jawaban Terbanding II semula Tergugat II Konvensi tertanggal 22 Oktober 2019 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI**

1. Bahwa sebagaimana dalil posita angka 17 gugatan Penggugat pada pokoknya meminta Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan sela dalam provisi agar tidak dilakukan kegiatan apapun terhadap objek sengketa ;
2. Bahwa tuntutan provisional yang diajukan haruslah memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) yang menentukan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uit voerbaar Bij Vooraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana yang diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama ;
3. Bahwa sebagaimana ketentuan tersebut, maka tuntutan provisional yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkaraa *quo* ;

## **DALAM EKSEPSI**

### **1. EksepsiObscuur Libel**

- a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas, sebagaimana posita angka 3 gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa pada saat memperoleh objek sengketa berupa sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sesuai SHGB Nomor B.64

Halaman 35 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR

#### **Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 2.160 m<sup>2</sup> a.n. Hawaliani, bahwa Penggugat masih terikat hubungan perkawinan dengan Anau Edy Sumarlin (Tergugat IV), namun dalam posita selanjutnya Penggugat tidak menjelaskan status perkawinan Penggugat dengan Tergugat IV sampai dengan saat ini ;

- b. Bahwa pentingnya kejelasan mengenai status perkawinan Penggugat dengan Tergugat IV sampai dengan saat ini untuk menilai dan membuktikan *legal standing*, iktikad baik dan kewajaran dalil Penggugat yang pada pokoknya mengaku tidak mengetahui adanya Perkara Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs antara Tergugat III dan suami Penggugat (Tergugat IV) terkait dengan utang piutang antara suami Penggugat dengan Tergugat III, dan Penggugat merasa terkejut telah dilaksanakan lelang eksekusi terhadap objek sengketa sebagaimana posita angka 7 dan 8 gugatan ;
- c. Bahwa menurut Tergugat II, secara rasional tidak mungkin suami-istri yang masih terikat dalam perkawinan dan hidup dalam satu rumah tangga tidak mengetahui adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh suami/istri, apalagi menyangkut dengan status harta kekayaan sebagaimana objek sengketa ;
- d. Bahwa apabila Penggugat dan Tergugat IV masih terikat dalam masa perkawinan dan hidup bersama dalam rumah tangga, secara okum telah terjadi persetujuan secara diam-diam (*tacit consent*) yang dilakukan oleh Penggugat atas semua perbuatan hukum yang dilaksanakan oleh Tergugat IV, terlebih konsekuensi logis dari dilakukannya perbuatan dimaksud Penggugat ikut menerima manfaat ;
- e. Bahwa sebagaimana pendapat **Prof. Subekti** dalam bukunya *Hukum Perjanjian*(2002: 40) yang menjelaskan“...*hal-hal yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan. Oleh karena dianggap sebagai diperjanjikan atau sebagai bagian dari perjanjian sendiri, maka hal yang menurut kebiasaan selalu diperjanjikan itu dapat menyingkirkan suatu pasal undang-undang yang merupakan hukum pelengkap*”. Berdasarkan pendapat tersebut apabila Penggugat dan Tergugat IV masih dalam status perkawinan dan hidup dalam satu rumah tangga secara hokum Penggugat telah menyetujui setiap perikatan yang dilakukan oleh Tergugat IV ;

Halaman 36 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR

#### Disclaimer

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



- f. Bahwa kejelasan status perkawinan dimaksud juga penting untuk dapat mendudukan Para Pihak secara proporsional, karena bagaimana mungkin Penggugat yang masih terikat perkawinan dengan Tergugat IV menempatkan suaminya sebagai pihak Tergugat. Apabila hal ini dibenarkan secara hukum tentu akan dapat menyebabkan kekacauan dan dapat menjadi modus operandi yang merugikan pihak lain ;
- g. Bahwa demikian halnya dalil Penggugat mengenai harta bersama pada posita angka 3 gugatan telah menimbulkan kerancuan, berkenaan dengan harta bersama dimaksud tentu saja tidak akan menghilangkan beban Penggugat untuk memenuhi kewajiban yang dipikul oleh suami (Tergugat IV). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 121 KUH Perdata yang menentukan *"berkenaan beban-beban, maka harta bersama itu meliputi semua hutang yang dibuat oleh masing-masing suami-istri, baik sebelum perkawinan maupun setelah perkawinan maupun selama perkawinan"* dan sejalan dengan pendapat Mahkamah Agung dalam perkara Nomor 1904 KPDT/2007 yang menafsirkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) jo. Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 1/1974 secara *contrario*, bahwa semua hutang-hutang yang terjadi pada saat perkawinan/selama perkawinan adalah tanggung jawab bersama. Sehingga dalil harta bersama yang didalilkan Penggugat sebagai dasar mengajukan gugatan menimbulkan ketidak jelasan gugatan ;
- h. Bahwa dikarenakan tidak terdapat adanya kejelasan dasar gugatan dan periode status perkawinan Penggugat dan Tergugat IV dimaksud, cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

**2. Eksepsi Gugatan *Error In Persona* dan Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**

- a. Bahwa mencermati gugatan Penggugat, gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat II merupakan gugatan yang salah alamat dikarenakan di dalam gugatannya Penggugat tidak mampu mengkonstatir, mengkualifisir dan mengkonstituir hubungan hukum maupun perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II yang menyebabkan Penggugat dapat mengajukan tuntutan terhadap Tergugat II ;
- b. Bahwa sebagaimana prinsip yang selama ini diterapkan berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung, hubungan hukum dan perselisihan hukum

Halaman 37 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



antara para pihak yang bersengketa merupakan syarat mutlak mengajukan tuntutan bagi Penggugat. Dengan tidak terdapatnya hubungan hukum dan perselisihan hukum dimaksud cukup alasan bagi Majelis Hakim menyatakan tuntutan yang ditujukan Penggugat terhadap Tergugat II dinyatakan tidak dapat diterima ;

- c. Bahwa penerapan prinsip dimaksud sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa, **"Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak"** dan Keputusan MARI Nomor 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan bahwa **"gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum"** ;
- d. Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat, substansi hubungan hukum dan perselisihan hukum yang dipersoalkan oleh Penggugat lebih dititik beratkan terhadap adanya Akta Perdamaian antara Datu Kerama Wijaya dan Suami Penggugat (Anau Edy Sumarlin) yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs yang menurut versi Penggugat dilaksanakan tanpa sepengetahuan Penggugat ;
- e. Bahwa adapun dalil Penggugat yang terkait dengan proses lelang sebagaimana posita angka 12 gugatan, Penggugat menyatakan lelang eksekusi Pengadilan dimaksud tidak memenuhi dokumen kelengkapan persyaratan lelang berupa asli dokumen kepemilikan, legalisasi dokumen, Surat Keterangan Tanah, dan terdapat perbedaan data objek lelang sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 jo Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2010 ;
- f. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang demikian lebih disebabkan oleh kekeliruan dan kesalah pahaman Penggugat terkait dengan ketentuan yang mengatur mengenai mekanisme lelang eksekusi berdasarkan Penetapan Pengadilan ;
- g. Bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 jo Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2010 sudah tidak berlaku sehingga dasar tuntutan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat II berdasarkan ketentuan dimaksud sudah tidak relevan dan harus dinyatakan ditolak ;
- h. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, sebagai instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan untuk menyelenggarakan proses

Halaman 38 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan terhadapnya apabila dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang ;

- i. Bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016) jo Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 02/KN/2017 tentang Pelaksanaan Lelang telah diatur tata cara pelaksanaan penjualan (eksekusi) Pengadilan melalui pelelangan umum. Oleh karena itu, lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dimaksud sah dan mengikat secara hukum dan terhadap pelaksanaannya tidak dapat diajukan pembatalan lelang. (vide Pasal 4 PMK 27/2016) ;
- j. Bahwa berdasarkan ketentuan dimaksud syarat asli dokumen kepemilikan tidak bersifat mutlak, dan Penjual (dhi. Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor) telah memenuhi seluruh kelengkapan berkas lelang dan tidak terdapat adanya perbedaan mengenai data lelang. Sehingga berdasarkan hal tersebut tuntutan penggugat mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Pengadilan dimaksud jelas merupakan gugatan yang keliru dan salah alamat dan sudah selayaknya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam pemeriksaan perkara *a quo* ;
- k. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, Tergugat II tidak bertanggungjawab atas keabsahan dokumen persyaratan lelang sebagaimana Ketentuan Pasal 17 ayat (1) huruf b PMK 27/2016 ;
- l. Bahwa selain itu, sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) PMK 27/2016, yang berbunyi:  
  
*(2) Penjual bertanggungjawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang ;*  
  
*(3) Penjual/ Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggungjawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)."*
- m. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, telah jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat II merupakan gugatan yang salah alamat dan Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dan /atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Halaman 39 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



3. Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Concorcium*)

- a. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II kemukakan dalam eksepsi *error in persona* diatas, penjual lelang merupakan subjek yang sentral agar pemeriksaan dalam perkara *a quo* dapat dilakukan pemeriksaan secara lengkap dan sempurna, apalagi dikaitkan dengan pemeriksaan mengenai keabsahan kepemilikan dan dokumen persyaratan lelang. Oleh karenanya untuk menjaga tertib hukum acara, dengan tidak diikuti sertakannya Penjual lelang dalam perkara *a quo* sangatlah tepat dan beralasan apabila Tergugat II mohon agar gugatan Penggugat **tidak dapat diterima** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkaraa *quo* ;
- b. Bahwa masih ada pihak yang seharusnya diikuti sertakan dalam perkara *a quo* namun tidak digugat oleh Penggugat, yakni pihak Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor sebagai pihak penjual atas pelaksanaan lelang eksekusi atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang telah Tergugat II sampaikan dalam eksepsi di atas secara *mutatis mutandis* telah masuk sebagai dalil dalam pokok perkara *a quo* dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang sepenuhnya merupakan beban pembuktian dari Penggugat dan tidak ada keterkaitannya dengan tugas dan fungsi dari Tergugat II ;
3. Bahwa meskipun Tergugat II berketetapan bahwa gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*), Salah Pihak, Kurang Pihak dan sudah semestinya dinyatakan tidak dapat diterima, namun untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya perlu Tergugat II sampaikan posisi Tergugat II dalam pokok perkara ;
4. Bahwa pelaksanaan lelang *a quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat II sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, "*Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya.*" *Juncto* ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 yang berbunyi, "*Kepala KPKNL/ Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang."*

5. Bahwa lelang yang dilaksanakan melalui perantaraan Tergugat II tersebut adalah merupakan lelang eksekusi Putusan Pengadilan atas permintaan dari Panitera atas nama Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor W18-U12/294/HK.02/IV/2019 tanggal 15 April 2019, dengan melampirkan dokumen persyaratan lelang berupa :
  - \* Salinan/ foto copy Penetapan aanmaning / teguran terhadap tereksekusi ;
  - \* Salinan/ foto copy Penetapan Perintah Lelang Ketua Pengadilan Negeri yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor 4/Pdt.Eks/2016/PN.Tjs jo 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 15 April 2019 ;
  - \* Salinan/ foto copy Surat Penunjukan Pejabat Penjual Nomor 4/Pdt.Eks/2016/PN.Tjs jo 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 15 April 2019 ;
  - \* Salinan/ foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 64 seluas 2.160m<sup>2</sup> a.n. Hawaliani yang dinyatakan tidak disertai dengan asli surat-surat kepemilikan atau tanda bukti hak (sertifikat) ;
6. Bahwa berdasarkan permohonan tersebut, Kepala KPKNL Tarakan sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang yang akan diselenggarakan pada hari Jumat tanggal 24 Mei 2019 dengan ketentuan Penjual objek lelang harus memenuhi isyarat pengumuman lelang dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)/ Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan Setempat ;
7. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Penjual telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak dua kali melalui selebaran pada tanggal 10 Mei 2019 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Radar Tarakan tanggal 25 April 2019 sebagai pengumuman lelang kedua sehingga terhadap lelang dimaksud dapat diketahui khalayak umum (asaspublisitas) ;
8. Bahwa guna memenuhi ketentuan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi *a quo* telah diterbitkan SKPT/SKT tanggal 3 Mei 2019 yang pada pokoknya menyatakan bahwa objek lelang telah terdapat sita eksekusi berdasarkan Putusan Pengadilan ;

Halaman 41 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa sesuai dengan ketentuan, penjualan objek sengketa dalam perkara *a quo* telah ditetapkan nilai limitnya oleh Penjual yakni Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor berdasarkan pertimbangan penilaian dari Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) independen senilai Rp1.607.000.000,- (satu miliar enam ratus tujuh juta rupiah) ;
10. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap serta subjek dan objek lelang telah sesuai dengan dengan SKPT/SKT yang diterbitkan oleh kantor pertanahan setempat, maka pelelangan dilaksanakan pada tanggal 24 Mei 2019, dengan laku terjual oleh pembeli Sdr. Irwan Pribadi *in casu* Tergugat I;
11. Bahwa berdasarkan hal tersebut, telah jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 yang dengan tegas menyatakan **“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”** dan Pasal 4 PMK 27/2016 yang menyatakan bahwa, **“lelang yang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”**, lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan ;
12. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas telah cukup data bahwa proses eksekusi lelang Pengadilan tersebut telah dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 juncto PMK 27/2016, sehingga terkait dengan pelaksanaan lelang dimaksud sah secara hukum dan tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
13. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan lelang yang dilaksanakan tidak memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang berupa asli dokumen kepemilikan, legalisasi dokumen, Surat Keterangan Tanah, dan terdapat perbedaan data objek lelang sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 jo Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2010 ;
14. Bahwa kembali Tergugat II sampaikan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 jo Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2010 sudah tidak berlaku sehingga dasar tuntutan yang diajukan

Halaman 42 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR

#### Disclaimer

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



Penggugat terhadap Tergugat II berdasarkan ketentuan dimaksud sudah tidak relevan dan harus dinyatakan ditolak ;

15. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II jelaskan sebelumnya syarat asli dokumen kepemilikan dalam lelang eksekusi Pengadilan tidak bersifat mutlak (vide Pasal 21 ayat (2) PMK 27/2016), dan Penjual telah memenuhi seluruh kelengkapan berkas lelang dan tidak terdapat adanya perbedaan mengenai data lelang. Oleh karenanya dalil Penggugat yang mempersalahkan mengenai persyaratan lelang dimaksud sudah selayaknya ditolak Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
16. Bahwa Tergugat II menolak keseluruhan dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim menghukum Tergugat II membayar secara tanggung renteng kerugian Materiil sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dan Kerugian Immaterial sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) ;
17. Bahwa dalil/ alasan tersebut adalah tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena jelas proses pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak ada satupun perbuatan dari Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum. Lagi pula menurut Tergugat II sudah merupakan kewajiban hukum setiap orang untuk taat hukum dengan melaksanakan putusan Pengadilan yang mengikat terhadapnya ;
18. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat *a quo* juga tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas dan rasional terlebih menurut Tergugat II Penggugat memberikan andi lterhadap kerugian dimaksud ( *proximate cause*), sehingga tuntutan tersebut sudah sepatutnya ditolak, karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa "*Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutanannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna*".





19. Bahwa untuk selain dan selebihnya, dalil Penggugat sudah semestinya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena jelas sangat mengada-ada dan tidak beralasan secara hukum ;

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan dictum sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi:**

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ont van kelijske Verklaard*).

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang Tergugat II atas objek sengketa atas Permohonan Penjual bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan menolak tuntutan kerugian materiil dan immateriil Penggugat terhadap Tergugat II ;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;

Mengutip pula tanggapan/ jawaban Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi yang pada pokoknya menemukan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat IV membenarkan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini ;
2. Bahwa diajukannya gugatan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah berkaitan dengan persoalan hukum wanprestasi antara pihak Datu Kerama Wijaya, SE selaku Penggugat melawan Anau Edy Sumarlin selaku Tergugat dan Pimpinan Cabang Bank Pembangunan Daerah Tanjung Selor selaku Turut Tergugat dalam perkara Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 25 Agustus 2015 silam sebagaimana diterangkan dalam surat gugatan tertanggal 25 Juni 2015 sebagaimana terlampir dalam Lampiran 1
3. Bahwa dalam surat gugatan tersebut, Penggugat (Datu Kerama Wijaya, SE) telah mengajukan tuntutan sita jaminan atas tanah perbatasan milik Tergugat (Termohon eksekusi) yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman, RT.XI N0.68, Kelurahan Tanjung Selor Ilir, Kecamatan Tanjung Selor atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat pada point 9 surat gugatan tersebut,namun faktanya yang dilelang eksekusi adalah tanah perbatasan milik Penggugat (Hwaliani) yang terletak di Jalan Katamso/Semangka,RT.012/RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor,Kabupaten Bulungan seluas 2.160 Metere Persegi sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.B.64 terdaftar atas nama Penggugat (Hwaliani) ;

4. Bahwa antara Tergugat IV dengan Penggugat dalam perkara ini memiliki hubungan hukum perkawinan berdasarkan Kutipan Akta Perkawinan Nomor 17/1986 tanggal 29 Juli 1986 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Tanjung Selor sebagaimana terlampir dalam Lampiran 2 ;
5. Bahwa Penggugat (Hwaliani) samasekali tidak tahu menahu mengenai persoalan hukum antara suaminya dengan Datu Kerama Wijaya,SE dan tidak terlibat sebagai pihak dalam perkara Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 25 Agustus 2015.Keberatan Penggugat atas lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat II secara melawan hukum adalah merupakan cikal bakal diajukannya gugatan dalam perkara Nomor: 21/Pdt.G/2019/PN.Tjs.tanggal 03 Juli 2019 ini;
6. Bahwa Tergugat IV membenarkan jika objek tanah sengketa bukan milik Tergugat IV melainkan terdaftar atas nama HWALIANI selaku Penggugat yang diperoleh Penggugat berdasarkan peralihan hak melalui jual beli keseluruhan dengan EDY SUPIANTO dihadapan Camat Tanjung Selor selaku PPAT semasa Penggugat terikat hubungan hukum perkawinan berdasarkan Kutipan Akta Perkawinan Nomor 17/1986 tanggal 29 Juli 1986 ;
7. Bahwa benar Tergugat IV memiliki persoalan hukum dengan Datu Kerama Wijaya,Sp (Tergugat III) dalam perkara Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 25 Agustus 2015 dalam hubungannya sebagai pemegang saham perusahaan sesuai Akta Pendirian Perseroan "PT. CAHAYA BULUNGAN" Nomor 11 Tanggal 11 Mei 2004 yang dibuat dihadapan OEIJ JIAN HIAP,S.H. selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah berkedudukan di Kota Tarakan dan telah memperoleh pengesahan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-16094 HT.01.01.TH.2004 tanggal 28 Juni 2004.Dalam perkara tersebut Datu Kerama Wijaya,SE selaku Direktur bertindak sebagai PENGUGAT sedangkan Anau Edy Sumarlin selaku Komisaris bertindak sebagai TERGUGAT sebagaimana terlampir dalam Lampiran 4 ;
8. Bahwa benar persoalan hukum antara Tergugat IV (Anau Edy Sumarlin) dengan Tergugat III (Datu Kerama Wijaya,SE) dalam perkara Nomor

Halaman 45 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR

#### Disclaimer

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



15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 25 Agustus 2015 tersebut berakhir dengan PERDAMAIAN diluar sidang sebagaimana tertuang dalam SURAT PERNYATAAN tanggal 05 Agustus 2015 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak serta 1 (satu) orang saksi yang bernama Syaiful Anwar sebagaimana terlampir dalam Lampiran 5 ;

9. Bahwa benar Pengadilan Negeri Tanjung Selor telah meletakkan sita eksekusi pada beberapa bidang tanah termasuk tanah perbatasan milik Penggugat sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor terlampir dalam Lampiran 6 ;
10. Bahwa benar Tergugat IV telah menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Hak B.64 milik Penggugat kepada Tergugat I (Irwan Pribady) melalui kuasa hukumnya pada tanggal 10 Juni 2019 sebagaimana diterangkan dalam Surat Pernyataan tanggal 10 Juni pada angka-2 sebagaimana terlampir dalam Lampiran 7 ;
11. Bahwa benar penyerahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Hak B.64 milik Penggugat (Hwaliani) tersebut diatas dilakukan tanpa sepengetahuan dan seizin serta tanpa persetujuan dari Penggugat (Hwaliani) sehingga menimbulkan keberatan atas penyerahan sertipikat HGB dimaksud;
12. Bahwa benar telah terjadi pengosongan objek sengketa oleh kuasa hukum Tergugat I berdasarkan surat somasi pengosongan tanah terhadap para penyewa yang menyewa kepada Penggugat dan belum berakhir masa sewanya sebagaimana terlampir dalam Lampiran 8;
13. Bahwa benar pada saat dilakukan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Tanjung Selor tidak dilakukan verifikasi (cek dan re-cek) atas objek lelang eksekusi oleh juru sita Pengadilan Negeri yang semata-mata mengikuti kehendak sepihak dari Datu Kerama Wijaya,SE (Tergugat III) dalam perkara ini dan sebagai Penggugat dalam perkara Nomor : 21/Pdt.G/2019/PN.Tjs.tanggal 03 Juli 2019. Penetapan Sita Eksekusi atas objek lelang eksekusi telah salah sasaran karena objek lelang eksekusi tersebut dalam hal ini Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Hak B.64 bukanlah harta pribadi dari Temohon Eksekusi(Anau Edy Sumarlin) ;
14. Bahwa benar pada saat pelaksanaan lelang eksekusi oleh KPKNL Tarakan tidak disertakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Hak B.64 sebagai bagian dari kelengkapan dokumen lelang;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya, Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi

Halaman 46 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mengajukan bukti- bukti surat yang diberi tanda P- 1 s/d P- 12 dan 2 (dua) orang saksi sedangkan pihak Terbanding semula Tergugat yaitu Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T I- 1 s/d T I-17, Terbanding II semula Tergugat II mengajukan bukti surat yang diberi tanda T II- 1 s/d T II- 6 dan Terbanding IV semula Tergugat IV mengajukan bukti surat yang diberi tanda T IV- 1 s/d T IV- I s/d XIVserta3 (tiga) orang saksi;

Menimbang, bahwa setelah melalui proses pembuktian di persidangan Pengadilan Negeri Tanjung Selor telah menjatuhkan putusan pada tanggal 16 Januari 2020 Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Tjs, yang amarnya sebagai berikut :

### DALAM KONPENSİ

#### DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat;

#### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

#### DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan lelang eksekusi pada tanggal 24 Mei 2019, berdasarkan kutipan Risalah Lelang Nomor : 41/63/2019 yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (Tergugat II dalam Konvensi) yang telah menetapkan IRWAN PRIBADI (Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi) sebagai pemenang lelang adalah sah dan mengikat secara hukum;
- Menyatakan bahwa Pembeli Lelang adalah Pembeli yang beritikad baik;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

#### DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.266.000,- (tiga juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Halaman 47 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR

#### Disclaimer

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



Membaca Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 21/Pdt.G/2019/PN Tjs yang dibuat oleh Penitera Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang menerangkan bahwa pada hari Rabu tanggal 29 Januari 2020 Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonvensi melalui kuasa hukumnya telah memohon pemeriksaan banding atas putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Tjs, tanggal 16 Januari 2020 dan terhadap permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada kuasa hukum Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 4 Februari 2020 dan kepada kuasa hukum Terbanding II semula Tergugat II Kompensi, Terbanding III semula Tergugat III Konvensi dan Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi, masing-masing pada tanggal 3 Februari 2020;

Membaca memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonvensi tertanggal 9 Februari 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 10 Februari 2020 dan terhadap memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama kepada kuasa hukum Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 17 Februari 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II Konvensi pada tanggal 14 Februari 2020, Terbanding III semula Tergugat III Konvensi pada tanggal 11 Februari 2020 dan kepada Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi pada tanggal 12 Februari 2020;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tertanggal 24 Februari 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 24 Februari 2020 dan terhadap kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama kepada kuasa hukum Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 28 Februari 2020;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas perkara Banding Nomor :21/Pdt.G/2019/PN Tjs masing-masing tanggal 14 Februari 2020, tanggal 19 Februari 2020 dan tanggal 11 Februari 2020 yang menerangkan bahwa kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor selama 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan tersebut sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Klimantan Timur;

Halaman 48 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR





**TENTANG HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Tjs diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 16 Januari 2020 dengan dihadiri oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kuasa hukum Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, kuasa hukum Terbanding II semula Tergugat II Konvensi dan Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi, tanpa dihadiri Terbanding III semula Tergugat III Konvensi, sedangkan permohonan banding oleh kuasa hukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi diajukan pada tanggal 29 Januari 2020 sehingga dengan demikian pengajuan permohonan banding tersebut masih dalam tenggang waktu dan tata cara serta persyaratan yang ditentukan Undang-undang oleh karena itu secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam memori bandingnya tertanggal 9 Pebruari 2020 telah mengajukan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Tjs, tanggal 16 Januari 2010 dengan alasan- alasan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI.**

Bahwa Penggugat/Pembanding sependapat dengan keseluruhan pertimbangan hukum Majelis Hakim *judex facti* Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang menolak seluruh *eksepsi* dari kuasa hukum Tergugat I/Terbanding I dan kuasa hukum Tergugat II/Terbanding II karena tidak beralasan menurut hukum;-

**DALAM PROVISI.**

Bahwa Penggugat/Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menjadi dasar lahirnya amar putusan dalam perkara *a quo* dengan menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding;-

Bahwa substansi materi yang menjadi tuntutan provisi *a quo* memuat permohonan yang meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menjatuhkan putusan yang berisi tindakan pendahuluan dan samasekali tidak menyentuh pokok perkara sebagaimana didalilkan oleh Penggugat/Pembanding dalam surat gugatan, replik dan kesimpulan;-

**DALAM POKOK PERKARA.**

Halaman 49 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim *judex facti* Pengadilan Negeri Tanjung Selor sebagaimana termuat dalam pokok perkara yang dimohonkan banding *a quo* ternyata banyak mengandung pertimbangan hukum yang keliru dan penerapan hukum yang salah sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 48 sampai dengan halaman 75 ;-

Bahwa adapun dalil-dalil hukum yang akan disampaikan oleh Pembanding/Penggugat memuat tanggapan-tanggapan terhadap segala pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara *a quo* yang meliputi :

I. Perselisihan hukum hutang piutang dalam perkara Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 25 Juni 2015;

- Bahwa sebagaimana yang diutarakan dalam posita gugatan Penggugat/Pembanding dalam perkara nomor 21/Pdt.G/2019/PN.Tjs Tanggal 03 Juli 2019 yang dimohonkan banding *a quo* berkaitan dengan perkara nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 25 Juni 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan telah dieksekusi berdasarkan permohonan **Penggugat** *in casu* Datu Kerama Wijaya, SE, pekerjaan sebagai Direktur Utama PT.Cahaya Bulungan melawan Anau Edy Sumarlin, pekerjaan sebagai Direktur PT.Cahaya Bulungan sebagai **Tergugat** dan Kepala Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timut C.q Kepala Bank Pembangunan Daerah Cabang Tanjung Selor selaku **Turut Tergugat** sesuai surat gugatan tanggal 24 Juni 2015 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Tanggal 25 Juni 2015 Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs, untuk selanjutnya dalam memori banding *a quo* disebut "perkara terdahulu";-

(*vide* surat gugatan tanggal 24 Juni 2015 **Terlampir 1**);-

- Bahwa yang menjadi *objectum litis* perkara terdahulu tersebut adalah mengenai sengketa hutang piutang antara para pemegang saham PT.Cahaya Bulungan yang berbadan hukum sesuai Akta Pendirian Perseroan Nomor 11 Tanggal 11 Mei 2004 yang dibuat oleh OEIJ JIAN HIAP, S.H, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Tarakan dan telah memperoleh status sebagai perseroan yang berbadan hukum berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Tanggal 28 Juni 2004 Nomor C-16094 HT.01.01.TH.2004 Tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan

Halaman 50 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbatas. Namun demikian akibat dari perselisihan para pemegang saham PT. Cahaya Baulungan tersebut telah menimbulkan dampak terhadap diri dan harta benda milik Pemohon Banding *semula* Penggugat berupa hilangnya harta bendamilik Pemohon Banding *semula* Penggugat sebagai akibat dari *eksekusi* putusan perkara nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 25 Juni 2015 melalui lelang eksekusi (*executorial verkoop*) oleh KPKNL Kota Tarakan atas tanah perbatasan miliknya sementara Pemohon Banding *semula* Penggugat bukan sebagai pihak dalam perkara hutang piutang tersebut maupun sebagai *penjamin hutang (personal guarante)*. (*vide* Akta Pendirian Perseroan PT. Cahaya Bulungan **Terlampir 2**).

- Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim pada halaman 53 paragraf ke-dua perkara *a quo* menyebutkan **“Menimbang bahwa pada dasarnya sebuah putusan pengadilan hanya berlaku bagi para pihak dan tidak berlaku terhadap pihak ketiga yang tidak digugat sehingga putusan yang telah dijatuhkan oleh pengadilan melalui majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut hanya mengikat kepada pihak-pihak yang identitasnya tercantum dalam gugatan”**. Pertimbangan hukum Majelis Hakim *quo* justru bertentangan dengan amar putusan yang dimohonkan banding *a quo* oleh Pemohon Banding *semula* Penggugat. Bukankah yang dipersoalkan oleh Pemohon Banding *semula* Penggugat dalam gugatan perkara *a quo* adalah “Pemohon Banding *semula* Penggugat selaku pihak ketiga dalam perkara terdahulu yang tidak ikut digugat namun harus menanggung segala akibat hukum atas perselisihan antara para pemegang saham PT. Cahaya Bulungan ? bukankah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* **“mengabulkan gugatan”** Pemohon Banding *semula* Penggugat dan menyatakan eksekusi lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Kota Tarakan mengandung cacat hukum berdasarkan pertimbangan bahwa Pemohon Banding *semula* Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak digugat dalam perkara terdahulu ? Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda untuk menyimak kembali pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor dalam perkara *a quo* pada halaman 53 paragraf ke-2 ;-

Halaman 51 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR

#### Disclaimer

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



- Bahwa persoalan hukum hutang piutang antara para pemegang saham PT.Cahaya Bulungan tersebut berakhir dengan ditandatanganinya SURAT PERNYATAAN tanggal 05 Agustus 2015 yang berisi perdamaian para pihak yang ditandatangani oleh Anau Edy Sumarlin (Pihak Pertama) dan Datu Kerama Wijaya (Pihak Kedua) sedangkan Kepala Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timut C.q Kepala Bank Pembangunan Daerah Cabang Tanjung Selor selaku **Turut Tergugat** tidak turut menandatangani surat pernyataan perdamaian tersebut;-

(vide Surat Pernyataan tanggal 05 Agustus 2015 **Terlampir 3**)-

- Bahwa sebelum upaya perdamaian antara para pihak tersebut diatas terwujud,Datu Kerama Wijaya telah melaporkan Anau Edy Sumarlin ke Kepolisian Resor Tanjung Selor atas dugaan tindak pidana PENGGELAPAN dana perusahaan PT.Cahaya Bulungan sebesar Rp.8.000.000.000,00,-(delapan milyar rupiah) dalam proyek pekerjaan"Rehabilitasi dan Pemeliharaan Bantaran dan Tanggul Sungai diKec.Tanjung Selor dengan Nomor Kontrak : 614/248/18/DPUK/BP/KTRK/2012 Tanggal 31 Desember 2014;- (vide Laporan Pengaduan Masyarakat tanggal 15 Juli 2015 tentang Penggelapan **Terlampir 4**)-

- Bahwa Surat Pernyataan Tanggal 05 Agustus 2015 yang dibuat secara dibawah tangan di luar pengadilan dan memuat klausula perdamaian tersebut kemudian di *copy paste* oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor sebagaimana termuat dalam salin an putusan perkara nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 25 Agustus 2015.Hal ini terlihat dari *redaksional kalimat* antara surat Surat Pernyataan Tanggal 05 Agustus 2015 yang dibuat oleh para pihak dengan Akta Perdamaian (*Akta Van Dading*) yang dibuat oleh Majelis Hakim dalam perkara terdahulu bunyinya sama;-

(vide Salinan Putusan Perkara Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 25 Agustus 2015 **Terlampir 5**)-

- Bahwa perdamaian yang dilakukan oleh para pihak dalam perkara 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 25 Agustus 2015 adalah antara Datu Kerama Wijaya selaku **Penggugat** melawan Anau Edy Sumarlin selaku **Tergugat** dan Kepala Bank Pembangunan Daerah Kalimantan

Halaman 52 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



Timut C.q Kepala Bank Pembangunan Daerah Cabang Tanjung Selor selaku **Turut Tergugat** sesuai surat gugatan tanggal 24 Juni 2015 telah menimbulkan implikasi hukum sebagai berikut :

- Bahwa surat pernyataan tanggal 05 Agustus 2015 (**Terlampir 3**) yang memuat klausula perdamaian antara para pihak yang berperkara dalam perkara nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 25 Agustus 2015 dilakukan diluar pengadilan *in casu* di Kantor Kepolisian Resor Tanjung Selor mengandung **cacat hukum** dikarenakan :
  - Bahwa Surat Pernyataan tersebut tidak memenuhi syarat formil dimana seluruh pihak yang terlibat dalam perkara ikut dalam persetujuan perdamaian. Dalam surat pernyataan tanggal 05 Agustus 2015 tersebut diatas hanya ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat sedangkan Turut Tergugat tidak turut menandatangani surat pernyataan perdamaian sehingga dianggap mengandung cacat *plurium litis consortium* yaitu tidak lengkap pihak yang berdamai;-
  - Bahwa Surat Pernyataan tersebut bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat-syarat sah nya perjanjian. Hal ini dikarenakan sebelum upaya perdamaian terjadi, salah satu pihak yaitu Penggugat telah melaporkan Tergugat dugaan terjadinya tindak pidana Penggelapan sesuai Laporan/Pengaduan (**Terlampir 4**) sehingga perjanjian damai yang dihasilkan sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan telah bertentangan dengan pasal 1320 mengenai syarat-syarat sah nya sebuah perjanjian karena mengandung tekanan/paksaan secara *psikis (kejiwaan)* dimana pihak terlapor *in casu* Tergugat dalam perkara terdahulu/Tergugat IV dalam perkara *a quo* tidak secara bebas menyatakan kehendaknya dalam membuat kesepakatan karena takut ditahan oleh polisi. Hal ini dimanfaatkan oleh Penggugat (pelapor) dalam perkara terdahulu/Tergugat III dalam perkara *a quo* untuk menekan Tergugat (terlapor) dalam perkara terdahulu/Tergugat IV dalam perkara *a quo* agar mau menandatangani perjanjian perdamaian. Keadaan ini dikenal dengan istilah *misbruik van omstandigheden/penyalahgunaan keadaan* (*vide* putusan MARI Nomor 2356K/Pdt/2010);-
  - Bahwa sebagaimana disebutkan dalam pasal 1338 KUHPerdata bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai undang undang bagi yang membuatnya. Menurut

Halaman 53 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR





Penggugat/Pembanding kebebasan untuk membuat kontrak/perjanjian adalah tidak bersifat mutlak yang berarti dalam keadaan dalam perkara terdahulu a *quo* dapat ditafsirkan untuk diteliti serta dinyatakan bahwa kedudukan para pihak berada dalam keadaan yang tidak seimbang sedemikian rupa sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas untuk menyatakan pendapat/kehendaknya;-

- ☐ Bahwa system hukum perjanjian tersebut adalah bersifat terbuka maka pada waktu terjadinya suatu perjanjian yang berlaku tidak hanya KUHPerdara akan tetapi nilai-nilai hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat sesuai dengan kepatutan;-
- ☐ Bahwa dalam kaitannya dengan perkara terdahulu yang menjadi cikal bakal diajukannya tuntutan hukum dalam perkara a *quo* dimana dalam Surat Pernyataan tanggal 05 Agustus 2015 (**Terlampir 3**) yang memuat perjanjian perdamaian antara Penggugat dan Tergugat dimana perjanjian tersebut dibuat karena didahului adanya Laporan/Pengaduan Polisi oleh Penggugat selaku Pelapor terhadap Tergugat selaku Terlapor mengenai Tindak Pidana Penggelapan Dana Perusahaan PT.Cahaya Bulungan sebesar Rp.8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah) dalam proyek "Pekerjaan dan Rehabilitasi dan Pemeliharaan Bantaran dan Tanggul Sungai di Kecamatan Tanjung Selor dengan Nomor Kontrak : 614/248/18/DPUK/BP/KTRK/2012 Tanggal 31 Desember 2014 (**Terlampir 4**);
- ☐ Bahwa dengan demikian lahirnya perjanjian tersebut (Surat Pernyataan tanggal 05 Agustus 2015) dalam situasi yang tidak kondusif karena Tergugat (Anau Edy Sumarlin) dihadapkan dengan adanya proses pemeriksaan polisi sehubungan tindakan "Penggelapan dana perusahaan PT.Cahaya Bulungan" dan adanya kekhawatiran penahanan atas diri Tergugat:-
- ☐ Bahwa oleh karenanya perjanjian perdamaian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tanpa mengikutsertakan Turut Tergugat terjadi karena adanya penyalahgunaan keadaan atau penyalahgunaan kesempatan:-
- ☐ Bahwa penyalahgunaan keadaan adalah sama dengan bujukan, tekanan atau pengaruh tanpa kekuatan nyata yang lebih dari nasehat yang biasa-biasa yang mempengaruhi pendapat atau kemauan pihak



lain sehingga tidak dapat bertindak secara bebas tetapi bertindak sesuai dengan kemauan atau maksud pihak yang mempengaruhi. Hal ini tentunya bertentangan dengan ketentuan pasal 1321 KUHPerdata yang menegaskan bahwa “tidak ada suatu persetujuan mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh karena paksaan;-

- Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, penandatanganan perjanjian yang tertuang dalam Surat Pernyataan tanggal 05 Agustus 2015 adalah merupakan tindakan penyalahgunaan keadaan karena salah satu pihak dalam perjanjian tersebut *in casu* Tergugat (Anau Edy Sumarlin) berada dalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan kehendak oleh karena perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dalam Surat Pernyataan tanggal 05 Agustus 2015 disamping tidak lengkap para pihaknya (Turut Tergugat tidak ikut menandatangani) adalah mengandung **cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat yang berakibat putusan dalam perkara nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 25 Agustus 2015 tidak dapat dilaksanakan (non executable);-**

- Bahwa perdamaian yang terjadi diluar pengadilan tanpa bantuan mediator bersertipikat dengan menghasilkan kesepakatan perdamaian maka menurut ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2008 Bab VI pasal 23 *Juncto* PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dalam Bab VIII pasal 36 *Juncto* pasal 37 menyebutkan :  
Pasal 36 :

**Ayat (1)** menegaskan bahwa “Para Pihak dengan atau tanpa bantuan Mediator bersertifikat yang berhasil menyelesaikan sengketa di luar Pengadilan dengan Kesepakatan Perdamaian dapat mengajukan Kesepakatan Perdamaian kepada Pengadilan yang berwenang untuk memperoleh Akta Perdamaian dengan cara mengajukan gugatan”;

**Ayat (2)** menegaskan bahwa “Pengajuan gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilampirkan dengan Kesepakatan Perdamaian dan dokumen sebagai alat bukti yang menunjukkan hubungan hukum Para Pihak dengan objek sengketa”;

**Ayat (3)** menegaskan bahwa “Hakim Pemeriksa Perkara di hadapan Para Pihak hanya akan menguatkan Kesepakatan Perdamaian menjadi

Halaman 55 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



Akta Perdamaian, jika Kesepakatan Perdamaian sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat (2)”; menegaskan bahwa “Akta Perdamaian atas gugatan untuk menguatkan Kesepakatan Perdamaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diucapkan oleh Hakim Pemeriksa Perkara dalam sidang yang terbuka untuk umum paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak gugatan didaftarkan”;

- Bahwa baik dalam perjanjian perdamaian tersebut maupun dalam putusan perkara nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 25 Agustus 2015 tidak mencantumkan klausula mencabut gugatan sehingga hal ini akan menimbulkan pemahaman bahwa sengketa antara para pihak belumlah selesai. Bukankah salah satu syarat dilaksanakannya Mediasi adalah untuk mengakhiri sengketa. Namun kenyataannya sengketa belum berakhir dengan belum dicabutnya gugatan Penggugat seperti yang termuat dalam gugatan Penggugat Tanggal 24 Juni 2015 khususnya pada point 9 berkenaan dengan peletakan Sita Jaminan atas tanah perbatasan dan bangunan atas nama Tergugat yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman, RT.IX No.68, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor atas nama Tergugat haruslah dilaksanakan bukan malah menyita harta benda milik Penggugat/Pemohon Banding dalam perkara *a quo* selaku pihak ketiga yang tidak terlibat dalam perkara terdahulu sebagaimana penegasan dalam pasal 1340 KUHPerdara bahwa “persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga. Sebaliknya pihak ketiga tidak dapat memperoleh manfaat dari perjanjian kecuali ditetapkan hal-hal dalam pasal 1317 KUHPerdara atau disebut dalam perikatan untuk kepentingan pihak ketiga (*derden beding*). Dengan kata lain **pihak ketiga tidak bisa diikat** atau dibebani dengan kewajiban dan tanggungjawab apapun juga atas hal-hal yang merugikan salah satu pihak didalam perjanjian tersebut dan pihak ketiga manapun tidak dapat memanfaatkan perjanjian yang dibuat bukan pihak untuk menuntut suatu pemenuhan atas suatu perikatan yang lahir dari perjanjian. Hal ini selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1270 K/Pdt/1991;-
- Bahwa putusan perkara nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 25 Agustus 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut telah

Halaman 56 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



dimohonkan oleh Datu Kerama Wijaya selaku Penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor untuk dilaksanakan (*eksekusi*) dengan menunjuk harta milik Anau Edy Sumarlin selaku Termohon Eksekusi sesuai **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Hak B.64, Surat Ukur Nomor 401/1993 dengan luas 2.160 M2 Tanggal 29 Juni 1993** atas nama pemegang haknya **HWALIANI** selaku **Penggugat/Pemohon Banding** sedangkan nama suaminya **Anau Edy Sumarlin** selaku Termohon Eksekusi tidak ikut tertera dalam **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Hak B.64** tersebut maknanya adalah **Anau Edy Sumarlin** selaku Termohon Eksekusi bukanlah sebagai **PEMILIK** hak atas tanah terhadap **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Hak B.64** yang dijadikan sebagai objek **Sita Eksekusi** oleh **Pengadilan Negeri Tanjung Selor**;-

- Bahwa dalam fakta persidangan permohonan *eksekusi* putusan perkara terdahulu oleh Datu Kerama Wijaya selaku Pemohon tidak terungkap/tidak dapat dibuktikan kebenarannya di muka persidangan karena yang bersangkutan sebagai Tergugat III/Termohon Banding III dalam perkara *a quo* tidak pernah menghadiri persidangan walaupun telah dipanggil secara patut dan tidak pula menunjuk kuasa untuk hadir dalam persidangan guna membela kepentingan hukumnya;-
- Bahwa atas dasar permohonan dari pemohon eksekusi atas perkara tersebut diatas, selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor menerbitkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 12 Desember 2017 atas harta milik **Termohon Eksekusi (Anau Edy Sumarlin)** yang dimohonkan oleh Pemohon Eksekusi berupa sebidang tanah perbatasan yang terletak di **Jalan Jenderal Sudirman, RT.24/RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara**, sesuai dengan **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 64, Surat Ukur Nomor 401/1993 Tanggal 29 Juni 1993** atas nama **HWALIANI** dengan luas **2.160 M2**;-

(*vide* Berita Acara Sita Eksekusi Tanggal 21 Desember 2017 Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 64, Surat Ukur Nomor 401/1993 Tanggal 29 Juni 1993 atas nama HWALIANI dengan luas 2.160 M2 **Terlampir 6**):-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya atas dasar Penetapan Sita Eksekusi tersebut, selanjutnya Pemohon Sita Eksekusi melalui Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor mengajukan permohonan Pelaksanaan Lelang Eksekusi perkara Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs atas sebidang tanah yang terletak di Jalan **Katamso RT.24/RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 64, Surat Ukur Nomor 401/1993 Tanggal 29 Juni 1993 atas nama HWALIANI dengan luas 2.160 M2** guna memenuhi isi putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 25 Agustus 2015 Kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Tarakan selaku Tergugat II/Termohon Banding II dalam perkara *a quo*;-
- Bahwa tahapan akhir dari perjalanan perkara Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 25 Agustus 2015 *a quo* adalah ditetapkannya IRWAN PRIBADY selaku Tergugat I/Termohon Banding I sebagai pihak yang memenangkan Lelang Eksekusi atas tanah perbatasan milik HWALIANI yang bukan merupakan pihak dalam perkara tersebut yang harus ikut menanggung segala hutang piutang Anau Edy Sumarlin (suami Hwaliani) yang nota bene bukanlah merupakan hutang pribadi melainkan hutang sebagai pemegang saham PT.Cahaya Bulungan;-
- Bahwa dari uraian peristiwa hukum tersebut diatas, telah menimbulkan akibat hukum terhadap diri Pemohon Banding *semula* Penggugat berupa hilangnya harta benda berupa sebidang tanah perbatasan yang terletak di Jalan **Katamso/Semangka, RT.24/RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Hak B.64, Surat Ukur Nomor 401/1993 Tanggal 29 Juni 1993 atas nama HWALIANI selaku Penggugat/Pemohon Banding dengan luas 2.160 M2**;-  
  
(*vide* Gugatan Penggugat/ Pemohon Banding dalam perkara nomor 21/Pdt.G/2019/PN.Tjs Tanggal 03 Juli 2019 **Terlampir 7**):-

Halaman 58 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR

#### Disclaimer

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





II. Menyangkut hubungan hukum perkawinan antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat IV/Turut Terbanding dalam kaitannya dengan objek sengketa.

- Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah harta bersama antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat IV/Terbanding IV yang diperoleh berdasarkan hubungan hukum perkawinan sebagaimana diatur dalam **Undang Undang Pokok Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974** dalam Bab VII pasal 35 dan pasal 36 yang mengandung norma hukum “Bahwa terhadap harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama dan suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”;-
- Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 68 yang didasarkan atas Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007, Mahkamah Agung RI 2009 pada halaman 102 menyebutkan : “Perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh isteri atau suami terhadap *harta bersama yang disita* tidak dibenarkan karena harta bersama selalu merupakan jaminan untuk membayar hutang isteri atau suami yang terjadi dalam perkawinan yang harus ditanggung bersama”;-
- Bahwa Penggugat/Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim terhadap keberadaan harta bersama sebagai jaminan untuk membayar hutang suami/isteri dengan mengutip Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan tersebut diatas karena bertentangan dengan norma hukum yang terkandung dalam pasal Bab VII pasal 35 dan pasal 36 **Undang Undang Pokok Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974** yang menegaskan bahwa “terhadap harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama dan suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”
- Bahwa sebagaimana diuraikan dimuka utang piutang antara Datu Kerama Wijaya dengan Anau Edy Sumarlin adalah utang pribadi yang bersangkutan sebagai pemegang saham PT. Cahaya Bulungan bukan utang persatuan (*gemeenschap*) yaitu utang untuk keperluan bersama sehingga apabila suami *in casu* Anau Edy Sumarlin maka benda pribadi isteri tidak dapat disita. Hutang pribadi yang bisa dimintai

Halaman 59 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



pelunasannya dari harta bersama adalah hutang pribadi yang berasal dari perjanjian hutang piutang dengan persetujuan pasangan. Ini merupakan hal yang logis karena hutang yang dibuat oleh suami/isteri dapat berdampak pada harta bersama apabila suami atau isteri tidak dapat melunasinya dan untuk bertindak atas harta bersama tersebut diperlukan persetujuan pasangan. Oleh karena itu Hutang yang dibuat oleh suami *in casu* Anau Edy Sumarlin tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan isteri tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada harta isteri *in casu* Hwaliani selaku Penggugat/Pemohon Banding (hutang pribadi tidak dapat diambil pelunasannya dari harta pribadi pasangan dan tidak dapat diambil pelunasannya dari harta bersama (akibat tidak adanya persetujuan);-

(*vide* Prof. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*).-

- Menurut Penggugat/Pemohon Banding ketentuan ini harus disesuaikan dengan konteks permasalahan terkait hutang piutang dalam perkara *a quo* apakah hutang piutang tersebut ***secara pribadi ataukah utang persatuan (Gemeenschap) seperti yang diuraikan diatas*** apa lagi hutang piutang dalam perkara *a quo* adalah hutang piutang antara para pihak selaku PEMEGANG SAHAM PT. CAHAYA BULUNGAN YANG TIDAK ADA KAITANNYA DENGAN PENGGUGAT/PEMOHON BANDING KARENA BUKAN PEMEGANG SAHAM yang seharusnya penerapan hukum atas persoalan ini diselesaikan sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 *Juncto* Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1997 Tentang Perseroan Terbatas;-
- Bahwa peristiwa hukum hutang piutang sebagaimana tersebut diatas samasekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *judex facti* Pengadilan Negeri Tanjung Selor padahal berawal dari peristiwa hukum hutang piutang inilah terdapat hubungan hukum causalitas terhadap kerugian yang diderita oleh Pemohon Banding *semula* Penggugat dalam perkara yang dimohonkan banding *a quo* berupa hilangnya harta benda berupa sebidang tanah perbatasan milik Pemohon Banding *semula* Penggugat yang menjadi objek sengketa dalam perkara nomor 21/Pdt.G/2019/PN.Tjs tanggal 16 Januari 2020 yang dimohon banding dengan telah dilaksanakannya Lelang Eksekusi oleh Termohon Banding II *semula* Tergugat II yang dinilai

Halaman 60 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



mengandung unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sesuai pasal 1365 KUHPerdata sebagai wujud pelaksanaan putusan perkara nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 25 Agustus 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);-

III. Menyangkut penilaian Majelis Hakim terhadap sita Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang dinilai sudah tepat.

- Bahwa penilaian Majelis Hakim terhadap *Sita Eksekusi* atas objek sengketa oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang dinilai sudah tepat sangat bertentangan dengan ketentuan pasal 197 ayat (1) dan ayat (8)HIR atau pasal 208 dan 209 RBG yang memuat kaedah hukum “Sita Eksekusi yang diletakkan atas barang orang lain mengakibatkan pelanggaran syarat penyitaan sehingga sita itu dianggap **tidak sah**.Seharusnya agar tidak keliru perlu **lebih dahulu pengadilan (Juru Sita) mengadakan penyelidikan yang teliti tentang identitas dan status barang yang hendak disita agar jamgan sampai keliru menyita barang pihak ketiga**”(Vide. M. YahyaHarahap, SH., Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Edisi Kedua, Juli 2006, Hal. 91.Demikian pula terhadap asas “*nemo plus juris, ad alium transveren potes quam ipse habet*” yang bermakna **orang yang menerima suatu benda tidak bergerak dari yang menyerahkan menjadi pemilik atas benda yang diterimanya itu dan tidak menjadi pemilik apabila si penyerah itu bukan pemiliknya**”;-
- Bahwa Objek Sengketa dalam perkara nomor 21/Pdt.G/2019/PN.Tjs Tanggal 03 Juli 2019 sebagaimana dijelaskan dalam posita gugatan Penggugat/Pemohon Banding adalah berupa sebidang tanah yang terletak di Jalan **Katamso/Semangka, RT.24/RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 64, Surat Ukur Nomor 401/1993 Tanggal 29 Juni 1993 atas nama HWALIANI dengan luas 2.160 M2** yang diperoleh berdasarkan peralihan hak dari EDY SUPIANTO melalui peralihan hak berdasarkan jual beli yang dilakukan dihadapan H.Rahmadi, SE.MM selaku PPAT Kecamatan pada tanggal 05 Januari 2005 dengan nomor Akta Jual Beli 594.4/156/CTS.PPATS/I/2005 dan telah didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten

Halaman 61 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bulungan menjadi atas nama HWALIANI (Penggugat/Pemohon Banding). Hal ini dibenarkan oleh para saksi dibawah sumpah di muka persidangan dan sesuai pula dengan hasil pemeriksaan setempat dimana diatas tanah tersebut masih terdapat bangunan milik Penggugat/Pemohon Banding yang telah diakui pula kebenarannya oleh kuasa hukum Tergugat I/Terbanding I;-

- Bahwa sesuai fakta hukum yang terungkap di muka persidangan menerangkan bahwa Ketua Pengadilan Negeri melalui penetapan nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 12 Desember 2017 Tentang Perintah untuk melaksanakan Sita Eksekusi dalam perkara antara Datu Kerama Wijaya sebagai Penggugat/Pemohon Eksekusi Melawan Anau Edy Sumarlin sebagai Tergugat/Termohon Eksekusi terhadap objek berupa **"sebidang tanah yang terletak di Jenderal Sudirman, RT.24 RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 64"** yang akan dilaksanakan pada :

Hari/Tanggal : Kamis 21 Desember 2017.

Jam : 09.00 Wita

Tempat : **Jalan Jenderal Sudirman, RT.24 RW.04 Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara.**

Hal yang sama tertuang dalam Berita Acara Sita eksekusi Nomor 15/Pdt.G/2015/PN Tjs tanggal 21 Desember 2017 yang berisi "untuk melaksanakan sita eksekusi berupa sebidang tanah yang terletak di Jenderal Sudirman, RT 24/RW 04 Kelurahan Tanjung Selor, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Propinsi Kalimantan Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 64, Surat Ukur Nomor 401/1993 Tanggal 29 Juni 1993 atas nama HWALIANI dengan luas 2.160 M2;

- Bahwa sesuai hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim dengan disaksikan oleh para pihak yang berperkara melalui kuasa hukumnya masing-masing kecuali Tergugat IV diperoleh data yuridis bahwa "objek sengketa sebagaimana tertuang

Halaman 62 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR

#### Disclaimer

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



dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Hak B.64 Tanggal 5 Januari 1998/Gambar Situasi Nomor 401/1993 Tanggal 29 Juni 1993 dan NIB.16.06.82.05.00002 diapit oleh 2 (dua) nama jalan yang berbeda yaitu JALAN KATAMSO (di sebelah Barat objek sengketa) dan JALAN SEMANGKA (di sebelah Timur objek sengketa), RT.24/RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan-Provinsi Kalimantan Utara (dahulu Kalimantan Timur). Hal ini telah sesuai dengan data fisik atas tanah yang menjadi objek sengketa sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Hak B.64 Tanggal 5 Januari 1998/Gambar Situasi Nomor 401/1993 Tanggal 29 Juni 1993 dan NIB.16.06.82.05.00002 serta dibenarkan oleh Para Tergugat dan Majelis Hakim serta tidak ada bantahan samasekali jika dahulu letak objek sengketa *a quo* terletak di jalan Jenderal Sudirman, RT.24/RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan-Provinsi Kalimantan Utara. Demikian pula keterangan para saksi yang dihadirkan di muka persidangan dibawah sumpah menyatakan jika letak objek tanah sengketa terletak di Jalan Katamso bukan Jalan Jenderal Sudirman;-

(*vide* Sertipikat Hak guna Bangunan Nomor Hak B.64 **Terlampir 6**)-

- Bahwa perihal adanya pernyataan dalam Berita Acara Sita Eksekusi yang menyatakan “objek sengketa terletak dahulu di Jalan Jenderal Sudirman sekarang Katamso, RT.24, RW.04 ... dst” hanyalah sebuah pernyataan yang tidak dapat dipersamakan sebagai sebuah keterangan saksi “dibawah sumpah dimuka persidangan”. Lagi pula tidak terdapat dokumen otentik yang dapat dijadikan referensi/acuan untuk menunjukkan kebenaran mengenai adanya perubahan nama jalan yang sebelumnya telah ditetapkan nama Jalan Jenderal Sudirman, RT.24, RW.04 kemudian berubah menjadi nama Jalan Katamso dimana letak objek sengketa tersebut sekarang berada. Jadi hanya sebatas opini/asumsi belaka yang disampaikan diluar persidangan tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti menurut kaedah hukum acara. Seharusnya melihat kondisi seperti ini, Juru Sita Pengadilan Negeri Tanjung Selor melaporkan hal ini kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor melalui Panitera untuk dikoreksi dan kemudian menerbitkan Penetapan Sita Eksekusi yang baru

Halaman 63 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR





sesuai nama jalan dimana letak objek sengketa *a quo* berada dengan mengangkat Sita Eksekusi yang termuat dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Tanggal 12 Desember 2017 Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs. Hal ini telah menimbulkan ketidak pastian hukum dan telah melanggar syarat-syarat penyitaan sebagaimana ketentuan pasal 197 ayat (1) dan ayat (8) HIR atau pasal 208 dan 209 RBG;-

(*vide* Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Tanggal 12 Desember 2017 Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs **Terlampir 6**):-

- Bahwa hal yang berbeda ditunjukkan dalam Salinan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 4/Pdt.Eks/2016/PN.Tjs Jo 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 15 April 2019 Tentang Perintah Pelaksanaan Lelang Eksekusi dengan perantaraan Tergugat II/Terbanding II **atas sebidang tanah kosong** yang terletak di Jalan Katamso, RT.24, RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan - Provinsi Kalimantan Utara sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 64, Surat Ukur Nomor 401/1993 Tanggal 29 Juni 1993 atas nama HWALIANI dengan luas 2.160 M2 **tidak disertai dengan asli surat-surat kepemilikan atau tanda bukti hak (sertipikat)**:-

(Salinan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 4/Pdt.Eks/2016/PN.Tjs Jo 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 15 April 2019 **Terlampir 7**):-

- Bahwa adanya perbedaan yang mendasar antara Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Tanggal 12 Desember 2017 Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs (Terlampir 6) dengan Salinan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 4/Pdt.Eks/2016/PN.Tjs Jo 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs tanggal 15 April 2019 (Terlampir 7) semakin memperlihatkan bahwa perbuatan hukum penyitaan yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor terkesan membingungkan dan asal-asalan serta tidak mengindahkan kaedah-kaedah hukum yang mengatur keabsahan tatacara sita eksekusi yaitu **"BARANG YANG DISITABENAR-BENAR MILIK TERSITA (TERGUGAT)"**. Sesuai fakta hukum yang terungkap dalam persidangandan pemeriksaan setempat telah diperoleh data yuridis bahwa **"PEMILIK OBJEK SENGKETA**

Halaman 64 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



SESUAI SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR HAK B.64  
TANGGAL 5 JANUARI 1998/GAMBAR SITUASI NOMOR 401/1993  
TANGGAL 29 JUNI 1993 DAN NIB 16.06.82.05.00002 ADALAH  
MILIK HWALIANI YANG NOTA BENE BUKANLAH SEBAGAI  
TERSITA (TERGUGAT)". Dengan kata lain Ketua Pengadilan Negeri  
Tanjung Selor TELAH KELIRU dalam menerbitkan Penetapan Sita  
Eksekusi dan Penetapan Lelang Eksekusi atas harta benda milik  
orang lain yang bukan sebagai TERSITA dan tidak tersangkut dalam  
perkara tersebut sehingga Penetapan tersebut mengandung CACAT  
HUKUM dan HARUS DIANGKAT KARENA TIDAK MEMENUHI  
SYARAT FORMIL DAN MELANGGAR SYARAT-SYARAT  
PENYITAAAN:-

- Bahwa Penetapan Pelaksanaan Lelang Eksekusi oleh Ketua  
Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang syarat dengan pelanggaran  
hukum sebagaimana tersebut diatas telah dijadikan dasar oleh  
KPKNL Kota Tarakan (Tergugat II/Terbanding II) menyelenggarakan  
Lelang Eksekusi atas objek sengketa (objek lelang);

IV. Pelaksanaan Lelang Eksekusi oleh KPKNL Kota Tarakan (Tergugat  
II/Terbanding II).

- Bahwa yang dimaksud dengan *Lelang* adalah cara penjualan barang  
yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis  
dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk  
mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman  
lelang. Lelang yang dilaksanakan secara terbuka tidak hanya terbatas  
dalam pelaksanaannya saja namun harus terbuka juga dalam hal  
kelengkapan dokumen dengan artian bahwa KPKNL dapat  
menjamin bahwa lelang yang akan dilaksanakan telah memenuhi  
semua persyaratan mengenai kelengkapan legalitas formal objek  
lelang. Yang dimaksud dengan *legalitas formal* subjek dan objek lelang  
adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah  
dipenuhi oleh PEMOHON LELANG/PENJUAL sesuai jenis  
lelangnya dan tidak ada PERBEDAAN DATA, MENUNJUKKAN  
HUBUNGAN HUKUM ANTARA PEMOHON LELANG/PENJUAL  
(SUBJEK LELANG) DENGAN BARANG YANG AKAN DILELANG  
(OBJEK LELANG) sehingga meyakinkan pejabat lelang bahwa



**subjek lelang berhak melelang objek lelang dan objek lelang dapat dilelang;-**

- Bahwa yang dimaksud dengan *Penjualan dimuka umum* adalah yaitu dengan cara mengundang orang-orang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang adanya pelelangan kemudian diberi kesempatan kepada orang-orang tersebut untuk berlelang atau membeli, untuk menawarkan harga, menyetujui harga serta mendaftarkan (*vide M.Yahya Harahap, ruang lingkup permasalahan eksekusi bidang perdata, Jakarta, PT.Gramedia, 1989 hal. 115*);-
- Bahwa asas-asas yang menjadi landasan dasar dalam membentuk hukum lelang adalah *Asas Keterbukaan/Transparansi, Asas Akuntabilitas, Asas Imparsial, Asas Efisiensi dan Asas Kompetisi*;-
- Bahwa ketentuan dasar yang menjadi acuan dalam pelaksanaan lelang adalah
  1. *Vendu Reglement Stbl.1908 Nomor 89.*
  2. *Vendu Instructie Stbl.1908 Nomor 190.*
  3. *Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.*
  4. *Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.*
- \* Bahwa ketentuan yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan lelang khususnya Lelang Eksekusi pengadilan yang terjadi dan dipersoalkan oleh Penggugat/Pembanding dalam perkara *a quo* :
  1. Menyangkut *kelengkapan dokumen persyaratan lelang.*
  2. Menyangkut *terpenuhinya legalitas formal subjek dan objek lelang.*
  3. Kewajiban terhadap Kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II untuk meneliti (*verifikasi*) kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang.
- Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 70 menilai bahwa "*pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan pasal 7 Undang Undang Lelang Vendu Reglement Stbl.1908 Nomor 89, Ordonantie 28*



Pebruari 1908 Staatsblad 1908;189 .... Dst juncto ketentuan pasal 13 PMK 27.06/2016 yang berbunyi “Kepala KPKNL/pejabat lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objeklelang”;-

- Bahwa selanjutnya dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim disebutkan “lelang yang dilaksanakan melalui perantaraan Tergugat II tersebut adalah merupakan lelang eksekusi putusan pengadilan atas permintaan dari Panitera atas nama Ketua Pengadilan negeri Tanjung Selor Nomor W18-U12/294/HK.02/IV/2019 Tanggal 15 April 2019 ... dst;-

- Bahwa selanjutnya dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim menyatakan “**Bahwa suatu pelelangan yangtelah dilaksanakan sesuai dengan paraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan dan Lelang yang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku,tidak dapat dibatalkan**”;-

(vide Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 *juncto* pasal 4 PMK 27/2016).-

- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut diatas terhadap pelaksanaan lelang yang tidak dapat dibatalkan sepanjang telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku secara *logika hukumnya* adalah benar.Namun bagaimana dengan pelaksanaan lelang yang tidak sesuai aturan perundang-undangan secara acontrario logika hukumnya dapat dibatalkan apabila pelaksana lelang in casu KPKNL Kota Tarakan dalam menyelenggarakan lelang eksekusi terbukti tidak memenuhi kewajiban hukum yang berifat imperatif;-

- Bahwa sesuai fakta persidangan,Tergugat II/Terbanding dalam melaksanakan lelang eksekusi atas objek sengketa dalam perkara a quo sesuai bukti surat yang diajukan dimuka persidangan terdapat banyak kekurangan/tidak lengkapnya persyaratan dokumen lelang sebagaimana diatur dalam pasal 5 dan pasal 6angka 2 huruf a dan huruf b Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dimana Tergugat II hanya melampirkan bukti surat berupa :

1. Surat Panitera atas nama Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor W18U12/294/HK.02/IV/2019 Tanggal 15 April 2019 hal permintaan bantuan pelaksanaan lelang eksekusi perkara perdata Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs;-(*vide* kode bukti surat **T.II-1**)-
2. Penetapan Nilai Limit Pengadilan Negeri Tanjung Selor Tanggal 15 April 2019;-(*vide* kode bukti surat **T.II-2**)-
3. Pengumuman lelang melalui selebaran pada tanggal 10 Mei 2019;-(*vide* kode bukti surat **T.II-3a**)-
4. Pengumuman lelang melalui surat kabar Harian Radar Tarakan Tanggal 25 April 2019;-(*vide* kode bukti surat **T.II-3b**)-
5. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan Tanggal 3 Mei 2019;-(*vide* kode bukti surat **T.II-4**)-
6. Risalah Lelang Nomor 41/63/2019 tanggal 24 Mei 2019 (*vide* kode bukti surat **T.II-5**)-
7. Peraturan Menteri Keuangan 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;-(*vide* kode bukti surat **T.II-6**)-  
(*vide* Bukti Surat Tergugat II **Terlampir 8**)-

- Bahwa mengenai kelengkapan dokumen persyaratan lelang sebagai pelengkap dari surat permohonan lelang secara spesifik telah diatur dalam pasal 5 (bersifat umum) dan pasal 6 (bersifat khusus) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tanggal 22 Pebruari 2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang disebutkan :

## **Pasal 5 :**

“Surat permohonan lelang wajib dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum yang disampaikan pada saat permohonan lelang sebagai berikut :

1. Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual/Surat Tugas Penjual/Surat Kuasa Penjual kecuali Pemohon Lelang

Halaman 68 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR

### Disclaimer

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





adalah perorangan atau Perjanjian/Surat Kuasa penunjukan Balai Lelang sebagai pihak Penjual;-

2. Daftar barang yang akan dilelang kecuali untuk lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama;-
3. ... dst;-

**Pasal 6 angka-2**

"Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk Lelang Eksekusi sebagai berikut :

2.Lelang Eksekusi Pengadilan terdiri dari :

- a. dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari :

1. Salinan/fotokopi putusan dan/atau penetapan pengadilan;-
2. Salinan/fotokopi penetapan *aanmaning*/ teguran kepada tereksekusi dari ketua Pengadilan;-
3. Salinan/fotokopi penetapan sita oleh ketua pengadilan;-
4. Salinan/fotokopi Berita Acara Sita;-
5. Salinan/fotokopi perincian hutang /jumlah kewajiban tereksekusi yang harus dipenuhi,kecuali untuk eksekusi pembagian harta gono gini dan
6. Asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak apabila berdasarkan peraturan perundang undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai harus ada surat pernyataan/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai buktikepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya;-

- c. Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari :

- 1) Salinan/fotokopi pemberitahuan lelang kepada termohon eksekusi;-
- 2) Bukti pengumuman lelang;-



- 3) SKT/SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan;-
  - 4) Asli surat pernyataan yang dibuat oleh Notaris dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta lelang (*Akta de command*) dan
  - 5) Berita Acara Pelaksanaan *aanwijzing* dalam hal barang yang dilelang berupa barang bergerak dengan nilai limit total diatas Rp.1.000.000.000,00,-(satu milyar rupiah);-
- (*vide* pasal 5 dan pasal 6 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tanggal 22 Pebruari 2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang).-

□ Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyatakan jika kelengkapan persyaratan dokumen lelang telah terpenuhi sesuai dengan pokok surat Nomor W18-U12/457/Pdt.01.5/VIII/2018 Tanggal 07 Agustus 2018 Perihal Permintaan Bantuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Perkara Perdata Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 07 Agustus 2018 Perihal Permintaan Bantuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Perkara Perdata Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs yang meliputi angka 1 sampai dengan angka 8 pada kenyataannya kedelapan item dari bukti surat tersebut **tidak pernah diajukan dan dibuktikan kebenarannya dimuka persidangan sebagai bukti surat** kecuali bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II/Termohon Banding II sebagaimana **Terlampir 8** tersebut diatas;-

□ Bahwa selain **dokumen persyaratan lelang yang tidak lengkap** juga **belum memenuhi legalitas formal subyek dan objek lelang namun lelang eksekusi atas objek sengketa milik Penggugat/Pembanding yang bukan selaku TERMOHON EKSEKUSI tetap dilaksanakan oleh KPKNL Kota Tarakan selaku Tergugat II/Terbanding II**;-

□ Bahwa menurut Penggugat/Pembanding, beberapa hal yang telah terbukti dan tidak dapat dibantah kebenarannya serta menjadi fakta hukum di muka persidangan adalah :

1. Kepala KPKNL Kota Tarakan selaku Tergugat II/Termohon Banding II **TIDAK MENELITI** dokumen kelengkapan persyaratan lelang dan legalitas formal subyek dan objek lelang sebagaimana

Halaman 70 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diwajibkan oleh ketentuan dalam pasal 4 ayat (1) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tanggal 22 Pebruari 2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan : "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II **WAJIB** meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang;-

2. Kepala KPKNL Kota Tarakan selaku Tergugat II/Termohon Banding II telah menerima permohonan lelang yang diajukan kepadanya kendatipun dokumen persyaratan lelang tidak lengkap dan belum memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Hal ini tentunya bertentangan ketentuan pasal 4 ayat (2) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tanggal 22 Pebruari 2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang
3. Kepala KPKNL Kota Tarakan telah menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual tentang jadwal lelang secara tertulis padahal Penjual belum memenuhi kelengkapan persyaratan dokumen lelang baik yang bersifat umum maupun khusus dan belum memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Hal ini tentunya telah melanggar ketentuan pasal 4 ayat (3) *juncto* pasal 5 *juncto* pasal 6 angka-2 huruf a dan huruf b Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tanggal 22 Pebruari 2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;-
4. Bahwa yang dimaksud dengan *Legalitas formal Subjek dan Objek* Lelang adalah sebagaimana dimaksud dalam Bab I Pasal 1 huruf 24 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan : "Suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang **telah dipenuhi** oleh penjual sesuai jenis lelangnya **dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara penjual (SUBJEK LELANG) dengan barang yang akan dilelang (OBJEK LELANG) sehingga meyakinkan pejabat bahwa subjek lelang BERHAK melelang objek lelang dan objek lelang dapat di lelang;-**
5. Bahwa sesuai fakta hukum persidangan tidak dapat lagi dibantah kebenarannya menyebutkan bahwa yang menjadi **SUBJEK**

Halaman 71 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



LELANG dalam perkara *a quo* adalah ANAU EDY SUMARLIN selaku TERMOHON EKSEKUSI sedangkan yang menjadi OBJEK LELANG adalah tanah perbatasan yang terletak di Jalan Katamso/Semangka, RT.24/RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan-Provinsi Kalimantan Utara sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor Hak B.64 Tanggal 5 Januari 1998/Gambar Situasi Nomor 401/1993 Tanggal 29 Juni 1993 dan NIB.16.06.82.05.00002 terdaftar sebagai pemegang haknya adalah HWALIANI yang nota bene bukan TERMOHON EKSEKUSI. Hal ini memperlihatkan secara gamblang bahwa telah terjadi perbedaan data antara SUBJEK LELANG DAN OBJEK LELANG, tidak terdapat hubungan hukum antara objek lelang dengan subjek lelang karena SUBJEK LELANG bukanlah sebagai pemilik dari OBJEK LELANG dan tidak berhak melelang objek lelang karena bukan miliknya. Melihat kondisi seperti ini seharusnya Kepala KPKNL Kota Tarakan MENOLAK permohonan lelang yang diajukan kepada setelah melalui verifikasi atas kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang tidak lengkap dan belum memenuhi *Legalitas formal subjek dan objek lelang* tersebut namun tetap dipaksakan untuk dilaksanakan. Apakah dengan kondisi seperti ini ***pelaksanaan lelang eksekusi dalam rangka melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 25 Agustus 2015 SUDAH SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANGUNDANGAN YANG BERLAKU SEBAGAIMANA PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM sebagaimana tersebut diatas dan apakah Lelang Eksekusi yang dilaksanakan oleh KPKNL Kota Tarakan SAH SECARA HUKUM DAN DAPAT DIBATALKAN?*** Jawabannya sudah jelas bahwa Lelang Eksekusi dalam perkara *a quo* terbukti cacat hukum dan harusnya dilakukan pembatalan sebelum pelaksanaan lelang *menyimpang dari ketentuan pasal 27 huruf e dan huruf f* dilakukan oleh pejabat lelang dalam hal ***tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang dan Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan barang kepada pejabat lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 21:-***



(*vide* ketentuan pasal 30 ayat (e) dan ayat (f) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).-

V. Pertimbangan hukum Majelis Hakim tentang Perbuatan Melawan Hukum.

- Bahwa sesuai peristiwa hukum sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa telah terbukti atas pelaksanaan Lelang Eksekusi oleh Tergugat II/Termohon Banding II **MENYIMPANG** dari ketentuan/norma dasarnya yaitu *Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Juncto Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tanggal 22 Pebruari 2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang* sehingga telah menimbulkan kerugian harta benda milik Penggugat/Pembanding berupa tanah perbatasan yang terletak di **Jalan Katamso RT.24/RW.04,KelurahanTanjung Selor Hilir,Kecamatan Tanjung Selor,Kabupaten Bulungan,Provinsi Kalimantan Utara,sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 64,Surat Ukur Nomor 401/1993 Tanggal 29 Juni 1993 atas nama HWALIANI dengan luas 2.160 M2** perbuatan mana telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian pada orang lain sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata yaitu :
  1. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain *dalam hal ini* Penggugat/Pembanding;
  2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku *dalam hal ini* Tergugat II/Terbanding II yang telah melaksanakan Lelang Eksekusi menyimpang dari kewajiban hukum yang harus dipenuhi sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

VI. Pembeli yang beritikad baik selaku pemenang Lelang.

- Bahwa Majelis Hakim dalam perkara yang dimohonkan banding *a quo* memberikan pertimbangan hukumnya terhadap pemenang lelang sebagai pembeli yang beritikad baik yang didasarkan atas dalil hukumSebagai berikut :
  1. Bahwa sesuai gugatan Rekonpensi Penggugat/Tergugat I Konpensi berdasarkan ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata sebagaimana dituangkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan

*Halaman 73 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR*





Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan merumuskan :*"Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tatacara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana yang telah ditentukan peraturan perundang undangan yaitu salah satunya adalah pembelian tanah melalui pelelangan umum";-*

2. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 323K/Sip/1968 menyebutkan :*"Suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum";-*

3. Bahwa Majelis Hakim mencermati **bukti tanda TI-2 yang identik dengan bukti Tanda TII-5** dapat dibuktikan bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi adalah pembeli lelang yang merupakan pemilik yang sah dari Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 64, Surat Ukur Nomor 401/1993 Tanggal 29 Juni 1993 atas nama Hwaliani lagi pula proses eksekusi lelang pengadilan tersebut telah dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan dapat dinyatakan pembeli yang beritikad baik

□ Bahwa Pemohon Banding *semula Penggugat* tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut diatas berdasarkan alasan dan pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa peserta lelang pada umumnya memiliki itikad baik untuk mengikuti proses lelang namun itikad baik perlu diikuti dengan langkah-langkah antisipatif untuk menghindari kerugian bagi peserta lelang apabila telah ditentukan pada akhirnya sebagai pemenang lelang. Ada beberapa langkah yang perlu dilakukan peserta lelang sebelum mengikuti proses lelang dan sesudah dinyatakan sebagai pemenang lelang yaitu :

a. Mendapatkan informasi mengenai letak objek lelang dan segala kondisinya pada pengumuman lelang dan menyesuaikan faktanya di lapangan;-



- b. Mencari informasi yang sejelas-jelasnya diluar informasi dari instansi pemerintah sebagai Pemohon Lelang mengenai silsilah dan kronologis benda yang akan dilelang apakah benda tersebut dalam kondisi kosong atau masih dalam penguasaan TERMOHON LELANG EKSEKUSI;-
    - c. Melihat dan meminta keterangan atas dokumen-dokumen barang yang akan dilelang;
  2. Bahwa asas hukum yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang antara lain adalah *Asas Keterbukaan* dan *Asas Akuntabilitas*;-
  3. Bahwa lelang yang dilaksanakan secara *terbuka* tidak terbatas dalam pelaksanaannya saja namun harus terbuka juga dalam hal kelengkapan dokumen *persyaratan* lelang dalam artian bahwa KPKNL dapat menjamin bahwa lelang yang akan dilaksanakan telah memenuhi semua *persyaratan* mengenai kelengkapan legalitas formal subjek dan objek lelang. Yang dimaksud dengan legalitas formal subjek dan objek lelang adalah *suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang) sehingga meyakinkan pejabat lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang dan objek lelang dapat dilelang*:-  
  
(*vide* Bab I Ketentuan Umum pasal 1 Angka-24 PMK RI Nomor 27/PMK.06/2016).-
  4. Bahwa dalil hukum yang dipergunakan oleh Majelis Hakim dalam menilai pemenang lelang sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum sesuai ketentuan tersebut diatas hanya dapat diterapkan dalam keadaan "*sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*" dimana Kepala KPKNL atau pejabat atau pejabat lelang kelas II diwajibkan untuk "*meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat*



umum maupun khusus sebelum menetapkan dan memberitahukan kepada penjual tentang jadwal lelang secara tertulis dan legalitas formal subjek dan objek lelang" sebelum sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 4 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;-

5. Bahwa makna dari ketentuan pasal 4 *Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016* Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberikan peluang/hak kepada peserta lelang eksekusi sesuai asasketerbukan dan asas akuntabilitas untuk :

1. Melihat dan meminta keterangan atas dokumen-dokumen barang yang akan dilelang;-
  2. Mencari informasi yang sejelas-jelasnya diluar informasi dari instansi pemerintah sebagai Pemohon Lelang mengenai silsilah dan kronologis benda yang akan dilelang apakah benda tersebut dalam kondisi kosong atau masih dalam penguasaan TERMOHON LELANG EKSEKUSI;-
  3. Melihat dan meminta keterangan atas dokumen-dokumen barang yang akan dilelang;
6. Dalam fakta persidangan sebagaimana telah diuraikan diatas menerangkan bahwa :
- a. Dokumen persyaratan lelang tidak lengkap dimana hal ini terlihat dari **bukti surat Tergugat I/Termohon Banding I** tidak memenuhi ketentuan pasal 5 dan pasal 6 angka 2 huruf a dan huruf b yang mengatur tentang dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan bersifat khusus untuk lelang eksekusi yang wajib dilengkapi oleh penjual pada saat permohonan lelang dan sebelum pelaksanaan lelang;-
  - b. Legalitas formal *subjek dan objek lelang* tidak terpenuhi dimana terbukti terdapat perbedaan data antara subjek lelang/Termohon Eksekusi *in casu* Anau Edy Sumarlin dengan objek lelang (barang yang akan dilelang) berupa tanah perbatasan yang terletak di **Jalan Katamso RT.24/RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 64, Surat**

Halaman 76 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



Ukur Nomor 401/1993 Tanggal 29 Juni 1993 dengan luas 2.160 M2 terdaftar atas nama HWALIANI sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam SHGB tersebut tidak terdapat nama Anau Edy Sumarlin sebagai pemegang hak/TERMOHON EKSEKUSI;-

- c. Bahwa tidak terpenuhinya unsur legalitas formal *subjek dan objek lelang* dapat dijadikan dasar oleh pejabat lelang untuk membatalkan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 27;-(vide ketentuan pasal 30 *Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*).-
- d. Bahwa terdapat unsur *kelalaian* dari pejabat lelang yang melaksanakan proses lelang tanpa didahului proses verifikasi atas kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang sebagaimana diwajibkan oleh ketentuan dalam pasal 4 ayat (1) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dimana atas kelalaian tersebut maka pemenuhan asas lelang dalam hal *Akuntabilitas* tidak berjalan di satu sisi dan di sisi lain telah menimbulkan kerugian harta benda milik Pemohon Banding *semula* Penggugat sebagai pihak ketiga akibat dari pelaksanaan lelang eksekusi yang terbukti *melawan hukum*;-
- e. Bahwa sebagaimana telah terungkap sebagai fakta hukum dimuka persidangan sesuai bukti surat,keterangan saksi dan pemeriksaan setempat menerangkan jika objek sengketa yang menjadi objek lelang dalam perkara yang dimohonkan banding *a quo* yaitu berupa tanah *perwatanan* yang terletak di **Jalan Katamso RT.24/RW.04,Kelurahan Tanjung Selor Hilir,Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara**, sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 64,Surat Ukur Nomor 401/1993 Tanggal 29 Juni 1993 dengan luas 2.160 M2 terdaftar atas nama HWALIANI sebagai pemegang hak atas tanah *in casu* adalah milik Pemohon Banding *semula* Penggugat yang diperoleh berdasarkan peralihan hak dari EDY SUPianto

Halaman 77 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



(orang tua dari saksi Penggugat yang bernama GRADY LIM yang juga keponakan dari Tergugat IV) melalui jual beli dihadapan PPAT dan telah didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan sehingga terhadap tanah tersebut tidak dapat dijangkau oleh putusan pengadilan karena pemilik yang bersangkutan memperoleh tanah perwatasan tersebut dari orang lain (bukan dari suaminya) dan ditarik sebagai pihak dalam perkara Nomor 15/Pdt.G.2015/PN.Tjs (perkara terdahulu)

- f. Bahwa atas uraian tersebut diatas telah terbukti jika pelaksanaan lelang eksekusi oleh KPKNL Kota Tarakan selaku Tergugat II/Termohon Banding II menyimpang dari ketentuan yang menjadi norma dasar penyelenggaraan lelang maka dalil-dalil hukum yang dijadikan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim *judex facti* Pengadilan Negeri Tanjung Selor tidak dapat dipertahankan untuk memutus perkara ini padatingkat banding dan harus dibatalkan dengan menyatakan bahwa lelang eksekusi tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan pemenang lelang adalah bukanlah pemilik atas tanah objek sengketa/objek lelang dalam perkara *a quo* bukan pula sebagai pembeli yang beritikad baik karena belum berbuat maksimal untuk mengetahui kebenaran dari objek yang akan dilelang baik mengenai letak,dokumen kepemilikan, kelengkapan persyaratan dokumen lelang telahdipenuhi oleh penjual sesuai jenis lelangnya serta tidak terdapat perbedaan data antara subjek dan objek lelang serta terdapat hubungan hukum antara penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang);-
- g. Bahwa Sebagai perbandingan, MARI sendiri dalam dalam putusannya No. 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992, telah menyatakan bahwa seorang pembeli tidak bisa diklasifikasikan sebagai Pembeli Beritikad Baik sejak proses Pembelian dilakukan, jika terdapat ketidaktelitian Pembeli ketika proses pembelian berlangsung, seperti pembeli tidak mengecek status hak dan status penjual terkait dengan objek yang bersangkutan, Pembeli seperti ini tidak berhak mendapat





perlindungan hukum dari transaksi yang dilakukan. Demikian pula halnya dengan putusan **Mahkamah Agung RI Nomor 2839 K/Pdt/2003** bahwa dalam prosedur lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Batam terjadi lelang atas **barang milik orang lain dimana kasus ini terjadi karena tidak terpenuhinya syarat-syarat formil dan materiil atas objek lelang**:-

**KESIMPULAN :**

Bahwa dari semua fakta hukum yang disampaikan oleh Pemohon Banding *semula* Penggugat berdasarkan *bukti surat, keterangan saksi serta hasil pemeriksaan setempat* diperoleh data yuridis sebagai simpulan dan hal ini luput dari pertimbangan hukum Majelis Hakim *judex facti* Pengadilan Negeri Tanjung Selor sebagai berikut :

1. Bahwa Surat Pernyataan Tanggal 05 Agustus 2015 yang memuat perdamaian antara para pihak dalam perkara Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 25 Agustus 2015 dilakukan diluar Pengadilan tepatnya di Mapolres Bulungan sehubungan adanya Laporan/Pengaduan masyarakat Nomor B/619/VI/2015/Reskrim Tanggal 23 Juli 2015 terhadap Anau Edy Sumarlin selaku Terlapor sementara pemeriksaan perkara perdata Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Tanjung Selor berdasarkan gugatan Penggugat yang dibuat pada tanggal **24 Juni 2015** terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor dibawah registrasi perkara Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 25 Juni 2015 adalah bukan produk pengadilan sebagaimana dimaksud dalam pasal 130 HIR/xx RBG tidak dapat ditingkatkan secara langsung dalam bentuk putusan yang memuat Akta Perdamaian (*Akta Van Dading*) namun harus terlebih dahulu disampaikan oleh Penggugat kepada pengadilan yang berwenang dalam bentuk **gugatan** yang memuat telah terjadi perdamaian antara para pihak dengan melampirkan semua dokumen yang relevan dan dimohonkan untuk diterbitkan Akta Perdamaian yang dikukuhkan dalam bentuk putusan sesuai ketentuan yang termuat dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2008 pasal 23 Juncto PERMA Nomor 1 Tahun 2016 pasal 36 yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari ketentuan pasal 130 HIR/154 RGB;
2. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 25 Agustus 2015 yang mengadopsi Surat Pernyataan para pihak yang memuat klausula perdamaian secara langsung dalam putusannya terbukti

Halaman 79 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



telah melanggar serta mengabaikan tatacara perdamaian di luar pengadilan sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2008 Jo PERMA Nomor 1 Tahun 2016 sehingga putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan eksekutorial;-

3. Bahwa sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor Hak B.64, Surat Ukur Nomor 401/1993 Tanggal 29 Juni 1993 dengan luas 2.160 M2, objek sengketa adalah milik Pemohon Banding *semula* Penggugat sehingga harus memperoleh perlindungan hukum, lagi pula Pemohon Banding *semula* Penggugat **tidak ada kewajiban hukum** untuk menanggung resiko akibat kelalaian suaminya **Anau Edy Sumarlin** karena merupakan urusan yang bersangkutan sendiri diluar pengetahuan Pemohon Banding/Penggugat. Lagipula kelalaian suami Pemohon Banding *semula* Penggugat dalam memenuhi kewajiban hukumnya membayar hutang kepada Datu Kerama Wijaya (*Penggugat* dalam perkara terdahulu/*Tergugat III* dalam perkara *a quo*) adalah merupakan **hutang pribadi bukan hutang persatuan** dalam kapasitasnya **sebagai pemegang saham PT. Cahaya Bulungan dimana penyelesaiannya harus diselesaikan meneurt ketentuan Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 Juncto Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (PT);-**
4. Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 12 Desember 2017 telah salah dalam menentukan **letak objek sengketa** yaitu di Jalan Jenderal Sudirman, RT.24/RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan-Provinsi Kalimantan Utara berbeda dengan **fakta hukum yang terungkap di mukapersi dangan berupa alat bukti surat SHGB Nomor Hak B.64, Keterangan para saksi dibawah sumpahdimuka persidangan dan hasil pemeriksaan setempat yang menerangkan bahwa “objek sengketa sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Hak B.64 terdaftar atas nama HWALIANI selaku pemegang hak atas tanah/pemilik terletak di Jalan Katamso/Semangka, RT.24/RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara.** Perihal ada koreksi terhadap nama jalan Katamso yang dahulu bernama Jalan Jenderal Sudirman tidak dapat dibuktikan kebenarannya secara otentik yang didasarkan atas bukti-bukti surat didepan persidangan dan keterangan tersebut hanyalah sebuah pernyataan yang tidak dapat dipersamakan

Halaman 80 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



sebagai pernyataan/keterangan saksi dibawah sumpah di depan pengadilan;

5. Bahwa hal yang berbeda terjadi dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 4/Pdt.Eks/2016/PN.Tjs 02 Agustus 2018 yang memuat perintah untuk melaksanakan **Lelang Eksekusi** dengan perantaraan KPKNL Kota Tarakan atas sebidang tanah yang terletak di **di Jalan Katamso,RT.24/RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir,Kecamatan Tanjung Selor,Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 64,Surat Ukur Nomor 401/1993 Tanggal 29 Juni 1993 atas nama HWALIANI seluas 2.160 M2.**Dengan demikian adanya perbedaan yang mendasar terhadap letak objek sengketa sebagaimana tertuang dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 4/Pdt.Eks/2016/PN.Tjs 02 Agustus 2018 yang merupakan tindak lanjut dari pelaksanaan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 12 Desember 2017 telah menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap letak objek sengketa/objek sita terlebih lagi substansi materi yang termuat dalam penetapan tersebut harus dibacakan oleh Jurusuta Pengadilan Negeri Tanjung Selor ditempat dimana objek sengketa/objek sita terletak.Terjadinya kesimpangsiuran perbedaan tata letak objek sengketa/objek sita dalam dua Penetapan Ketua Pengadilan Negeri ini dinilai sangat ceroboh dan tidak professional dan cenderung adanya pembiaran dalam arti tidak dikoreksi oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor dengan cara mengangkat terlebih dahulu penetapan Ketua Pengadilan Negeri *a quo* untuk disesuaikan dengan letak objek sengketa/objek sita yang sebenarnya (*feitelijk*);
6. Bahwa sesuai ketentuan pasal 197 ayat 1 dan ayat 8 HIR atau pasal 208 dan 209 RBG yang intinya "*Sita Eksekusi yang diletakkan atas barang orang lain mengakibatkan pelanggaran syarat penyitaan, sehingga sita itu dianggap tidak sah. Seharusnya agar tidak keliru perlu lebih dahulupengadilan melalui Jurusita mengadakan penyelidikan yang teliti tentan identitas dan status barang yang hendak disita;*
7. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini terbukti sebagai harta bersama antara Pemohon Banding *semula* Penggugat dengan Terbanding IV *semula* Tergugat IV maka sesuai dengan ketentuan pasal 36ayat (1) Undang Undang Perkawinan yang menyebutkan bahwa "suami isteri dapat bertindak atas harta bersama dengan persetujuan kedua belah pihak".Dengan demikian salah satu pihak baik *suamiatau isteri tidak dapat*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenyampingkan atau meninggalkan pihak lainnya untuk melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan harta bersama tersebut karena kedudukan mereka seimbang yaitu sebagai pemilik harta bersama;-

## PETITUM :

Berdasarkan uraian tersebut diatas yang didasarkan atas fakta persidangan maka Pemohon Banding *semula* Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara inipada tingkat banding untuk memutuskan demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dengan amar putusan :

## MEMUTUSKAN :

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 21/Pdt.G/2019/PN.Tjs Tanggal 16 Januari 2020 yang dimohonkan banding oleh Pemohon Banding *semula* Penggugat;

## MENGADILI SENDIRI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah perbatasan yang terletak di Jalan Katamso/Semangka, RT.24/RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan-Provinsi Kalimantan Utara sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor Hak B.64, Surat Ukur Nomor 401/1993 Tanggal 29 Juni 1993 dengan luas 2.160 M2 terdaftar atas nama HWALIANI sebagai pemegang hak atas tanah;-
- Menyatakan Lelang eksekusi berdasarkan risalah lelang oleh KPKNL Kota Tarakan bertentangan dengan hukum yang sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan harus dibatalkan;-
- Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;-
- Memerintahkan kepada Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Selor untuk mengangkat kembali Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 4/Pdt.Eks/2016/PN.Tjs Tanggal 02 Agustus 2018 Juncto Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs Tanggal 12 Desember 2017;-

Atau jika Yang Mulia Majelis Hakim pada peradilan tingkat banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);-

Halaman 82 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan;-

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut telah ditanggapi oleh Terbanding I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam kontra memori bandingnya tertanggal 24 Februari 2020 dengan mengemukakan yang pada pokoknya sebagai berikut :

## I. Pendahuluan

Bahwa Pembanding pada bagian Pendahuluan dalam Memori Bandingnya memohon pemeriksaan banding dengan alasan *Majelis Hakim Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya hanya mempertimbangkan sebagian dari gugatan Penggugat/Pembanding. Demikian pula halnya dengan dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat IV/Terbanding IV dalam menanggapi gugatan Penggugat/Pembanding yang pada dasarnya membenarkan seluruh dalil-dalil Penggugat/Pembanding d.s.t.*

### Tanggapan Terbanding I/Tergugat I:

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor : 21/Pdt.G/2019/PN.Tjs **telah mempertimbangkan seluruh gugatan Penggugat/Pembanding** sebagaimana tertuang di dalam Salinan Putusan, yang mana keseluruhan bagian gugatan Penggugat telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* secara berurutan, lengkap dan menyeluruh. Tidak ada satu bagianpun dalam gugatan yang dilewatkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangannya. Dengan demikian dalil Pembanding *a quo* hanyalah suatu dalil kosong yang tidak berdasarkan kepada hukum dan fakta di persidangan serta sudah seharusnya untuk ditolak.

Mengenai dalil Pembanding yang menyatakan bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* tidak mempertimbangkan dalil-dalil dari Tergugat IV/Terbanding V yang pada pokoknya membenarkan dalil-dalil Penggugat/Pembanding, jelaslah suatu kebohongan. Pada halaman 58 dalam paragraf 2 (dua), Majelis Hakim *Judex Facti* telah jelas mencantumkan dalil pokok Tergugat IV/Terbanding IV di dalam pertimbangannya. Bahwa kemudian apabila Majelis Hakim *Judex Facti* mengenyampingkan dalil pokok Tergugat IV/Terbanding IV yang membenarkan dalil-dalil Penggugat/Pembanding dalam pertimbangannya, itu adalah sesuatu hal yang telah tepat dan benar menurut hukum. Ini sejalan pula dengan yang telah disampaikan oleh Terbanding I/Tergugat I dalam Duplik tertanggal 7 November 2019: "*Bahwa apabila ditelaah lebih jauh,*

Halaman 83 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR





*nampak jelas posisi Penggugat (melalui Kuasa Hukumnya) saat ini menjadi kabur (obscur) bahkan cenderung kepada tidak dapat masuk akal (absurd). Terlihat secara nyata bahwa Penggugat telah menyatakan pembelaan hukumnya terhadap Tergugat IV (suaminya) dengan menyodorkan dalil-dalil yang membela posisi suaminya (Tergugat IV) saat-saat terjadinya Akta Perdamaian. Sebelum lebih jauh lagi, dari hal ini saja, telah jelas dan nyata bagaimana "kacaunya" konstruksi gugatan dari Penggugat. Di surat gugatannya, **Penggugat mendudukkan Suami sahnya sendiri sebagai Tergugat IV**, yang juga dituntut di dalam Petition untuk secara tanggung renteng membayar kerugian kepada Penggugat. Di dalam repliknya, **Penggugat justru "dengan seenaknya" MEMBELA Tergugat IV (Suaminya)** dengan menyatakan dalil-dalil yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat IV dahulu dalam keadaan tertekan, terancam secara psikis, dsb, sehingga Tergugat IV mau saja menanda tangani Surat Pernyataan yang kemudian dituangkan ke dalam Akta Perdamaian" (Vide Replik Tergugat I/Terbanding I hal. 6).*

Tentu saja Tergugat IV/Terbanding IV membenarkan keseluruhan dalil-dalil Penggugat/Pembanding, **karena sejatinya mereka adalah sepasang suami isteri yang sah sampai detik ini.** Karenanya dalil Pembanding yang mempertanyakan sikap Majelis Hakim *Judex Facti* yang telah menolak dalil Tergugat IV/Terbanding IV adalah suatu hal yang benar secara hukum. Dengan kata lain, gugatan Penggugat/Pembanding yang telah menarik suaminya sendiri sebagai Tergugat IV/Terbanding IV jelas-jelas adalah suatu "sandiwara" yang telah melanggar tertib hukum acara dan berefek kepada kacaunya konstruksi gugatan Penggugat/Pembanding itu sendiri. Untuk itu kami memohon agar dalil Pembanding *a quo* untuk ditolak.

## II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Pembanding pada angka I (satu romawi), angka 1 (satu) titik 1 (satu) sampai dengan titik 20 (dua puluh) dalam Pokok Perkara di Memori Bandingnya, telah menguraikan mengenai riwayat perkara terdahulu antara Terbanding IV/Tergugat IV melawan Terbanding III/Tergugat III *juncto* perkara Nomor: 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs, yang kemudian dalam perkara *a quo* melahirkan Akta Perdamaian (Akta *van Dading*) untuk kemudian dituangkan putusan Perkara Nomor: 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*).

Bahwa dalam dalil-dalilnya, **Pembanding/Penggugat jelas sekali menyatakan keberatan-keberatannya terhadap putusan perkara**



**Nomor: 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs.** Lebih jauh lagi, bahkan Pembanding/Penggugat melalui Kuasa Hukumnya secara nyata-nyata di dalam dalilnya dalam Memori Banding membela kepentingan Terbanding IV/Terbanding IV berkaitan dengan putusan perkara Nomor: 15/Pdt.G/2015/PN.Tjs. **Sebelum menanggapinya perkenankan Terbanding I/Tergugat I bertanya: patutkah apabila Pembanding dalam Memori Bandingnya menyatakan keberpihakan dan pembelaannya kepada salah satu Terbanding? Tiada jawaban apapun, selain bahwa Pembanding bersama-sama dengan Terbanding IV nampak secara jelas adalah sepasang suami isteri sebagai pihak yang tidak beritikad baik dalam perkara ini.**

Tanggapan Terbanding I/Tergugat I atas dalil-dalil Pembanding pada bagian ini:

Menurut hemat Terbanding I/Tergugat I dalil Pembanding adalah pengulangan-pengulangan dari dalil terdahulu dalam gugatan dan dalam repliknya. Untuk itu, sabagai tanggapan dan bantahan, perkenankan kami mengutip kembali Duplik Tergugat I/Terbanding I tertanggal 7 November 2019:

*"Di surat gugatannya, **Penggugat mendudukkan Suami sahnya sendiri sebagai Tergugat IV**, yang juga dituntut di dalam Petitum untuk secara tanggung renteng membayar kerugian kepada Penggugat.*

*Di dalam repliknya, **Penggugat justru "dengan seenaknya" MEMBELA Tergugat IV (Suaminya)** dengan menyatakan dalil-dalil yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat IV dahulu dalam keadaan tertekan, terancam secara psikis, dsb, sehingga Tergugat IV mau saja menanda tangani Surat Pernyataan yang kemudian dituangkan ke dalam Akta Perdamaian.*

*Walaupun dalil Penggugat ini tidak dalam kompetensi Tergugat I untuk membantahnya (karena jelas sekali Tergugat I mendalilkan ini kepada pihak Pengadilan Negeri Tanjung Selor selaku Pihak yang mengakibatkan terjadinya Akta Perdamaian menjadi Putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap, hingga kepada proses lelang eksekusi) namun Tergugat I membantahnya sebagai berikut:*

*Bahwa berdasarkan Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, telah mengatur "tidak seorangpun atas putusan pengadilan boleh dipidana penjara atau kurungan berdasarkan atas*



alasan ketidakmampuan untuk memenuhi suatu kewajiban dalam perjanjian utang piutang". Sehingga berdasarkan ketentuan a quo, apabila Penggugat mendalilkan bahwa dahulu suaminya merasa tertekan, terancam secara psikis, serta ketakutan dipidana penjara akibat adanya Laporan Polisi atau pengaduan dari Tergugat IV (Penggugat dalam Perkara Asal), sungguh suatu dalil yang mengada-ada. **Tidaklah mungkin sengketa hutang piutang masuk ke dalam Ranah Hukum Pidana In Casu Kepolisian Republik Indonesia, karena telah jelas berdasarkan UU No. 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, Polisi tidak berhak untuk menyidik apalagi menahan seseorang karena sebab ketidakmampuan membayar dalam utang piutang.**

Bahwa berikutnya, Penggugat dalam Konvensi mendalilkan bahwa telah terjadi "Penyalahgunaan kesempatan akibat dibawah tekanan" terhadap Suaminya (Tergugat IV), dalil inipun sungguh suatu dalil yang keliru dan menyesatkan. Sementara telah jelas sebelumnya kami sampaikan, Polisi saja tidak berhak untuk menyidik, lalu dengan cara apa dan bagaimana bisa sampai Tergugat IV merasa tertekan dan di bawah ancaman? **Hanya satu penjelasan yang dapat diterima oleh akal sehat, bahwa sebenarnya Tergugat IV tidak berniat sungguh-sungguh untuk melunasi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat III, hal inipun terbukti dari dalil Penggugat pada Angka 3, bahwa Tergugat (dalam Perkara asal, sekarang Tergugat IV) TIDAK MELAKSANAKAN ISI PUTUSAN SECARA SUKA RELA, sehingga Penggugat (dalam Perkara asal, sekarang Tergugat III) mengajukan permohonan Sita Eksekusi terhadap Objek sebidang tanah atas nama Penggugat dalam Konvensi.**

Jelaslah bahwa Tergugat IV, tidak ada itikad baik untuk melaksanakan isi Putusan secara sukarela, sehingga walaupun menunggu dan mencoba memberi waktu hingga bertahun-tahun, akhirnya Tergugat III mengajukan permohonan Sita Eksekusi terhadap harta bersama Tergugat IV dengan Tergugat III, tidak ada satupun peraturan atau norma yang dilanggar dalam pelaksanaan lelang ini, malah semakin terkuak dengan jelas bahwa Tergugat IV sebagai suami dari Penggugat, sejak dahulu tidak memiliki itikad baik untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat III, dan demikian pula Penggugat, dengan beralih tidak mengetahui semua hal terkait sengketa suaminya, lalu kemudian mengajukan Gugatan ini. Lebih dari cukup fakta-fakta ini untuk ditarik menjadi suatu persangkaan bahwa baik Penggugat (sebagai isteri) maupun Tergugat IV (sebagai



suami) adalah pihak-pihak yang tidak beritikad baik.” (Vide Duplik Tergugat I/Terbanding I Hal. 7).

Berdasarkan bantahan *a quo*, maka Terbanding I mohon kepada Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menolak dan mengenyampingkan dalil Pembanding sebagaimana tercantum pada angka I (satu romawi), angka 1 (satu), titik 1 (satu) sampai dengan titik 20 (dua puluh) dalam Pokok Perkara di Memori Bandingnya.

2. Pada bagian Pokok Perkara dalam angka II (dua romawi), titik 1 (satu) sampai dengan titik 6 (enam), Pembanding mendalilkan mengenai hubungan hukum antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding IV/Tergugat IV sebagai suami isteri, yang menurut Pembanding pada pokoknya Pembanding mendalilkan bahwa: “*Terhadap harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama dan suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak*”.

Tanggapan Terbanding I/Tergugat I atas dalil-dalil Pembanding pada bagian ini:

Jelas sekali bahwa Pembanding/Penggugat tidak mencermati dan memahami Putusan Perkara Nomor :21/Pdt.G/2019/PN.Tjs. Bahwa dalam salinan putusannya, *Judex Facti* telah mencantumkan pertimbangannya dengan jelas dan tegas sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yang disebutkan dalam Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia 2009 Bagian Teknis Peradilan dan Perdata Umum Halaman 102 tentang perlawanan pihak ketiga poin 5 (lima) disebutkan:

“Perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh istri atau suami terhadap harta bersama yang disita, tidak dibenarkan karena harta bersama selalu merupakan jaminan untuk pembayaran hutang istri atau suami yang terjadi dalam perkawinan, yang harus ditanggung bersama.”

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, menurut Majelis Hakim dalil Penggugat tidak dapat dibenarkan sebab objek penyitaan yang dilakukan atas tanah milik Penggugat merupakan harta bersama yang diperoleh oleh Penggugat bersama Tergugat IV, dimana harta bersama selalu merupakan jaminan untuk pembayaran hutang istri atau suami yang terjadi dalam perkawinan sehingga tepat sita eksekusi yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Selor untuk menjalankan pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri





**Tanjung Selor Nomor 15/Pdt.G/2015/PN/Tjs tanggal 25 Juni 2015** lagi pula antara Tergugat I dan Tergugat IV telah membuat Surat Pernyataan antara Pemenang lelang dan Termohon Eksekusi (Vide bukti Tergugat IV-1) yang dalam pokoknya menyatakan bahwa Termohon Eksekusi menyerahkan secara sukarela objek lelang dan telah mengosongkan maupun telah membongkar secara sendiri atas bangunan semi permanen dan telah pula menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 64, Surat Ukur Nomor 401/1993 tanggal 29 Juni 1993 atas nama Hwaliani dengan luas 2.160 M2, d.s.t” (Vide Salinan Putusan Perkara Nomor:21/Pdt.G/2019/PN.Tjs. Hal. 68).

Untuk itu maka Terbanding I mohon kepada Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menolak dan mengenyampingkan dalil Pembanding sebagaimana tercantum dalam angka II (dua romawi), titik 1 (satu) sampai dengan titik 6 (enam) pada Pokok Perkara di Memori Bandingnya.

3. Pada bagian Pokok Perkara dalam angka III (tiga romawi), titik 1 (satu) sampai dengan titik 8 (delapan), Pembanding mendalilkan mengenai pelaksanaan Sita Eksekusi terhadap objek berupa: “sebidang tanah yang terletak di Jenderal Sudirman, RT.24 RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 64”. Kemudian Pembanding mendalilkan bahwa pada saat dilaksanakannya Pemeriksaan Setempat, diketahui bahwa objek berada di Jl. Katamso RT.24 RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara.

Tanggapan Terbanding I/Tergugat I atas dalil-dalil Pembanding pada bagian ini:

Bahwa dalil Pembanding ini sama sekali tidak fundamen serta tidak relevan. Fakta-fakta saat dilaksanakannya Pemeriksaan Setempat yang juga telah dituangkan dalam Berita Acara, **bahwa Penggugat/Pembanding dan Tergugat IV/Terbanding IV telah jelas menunjukkan bahwa objek tanah yang diperiksa itulah yang ditunjukkan oleh keduanya, yang telah diletakkan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Tanjung Selor, untuk kemudian di Lelang oleh Tergugat II/Terbanding II. Tidak ada perbedaan letak objek tanah maupun ukurannya.** Sehingga semua fakta-fakta saat Pemeriksaan Setempat telah sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 64,





Surat Ukur Nomor 401/1993 tanggal 29 Juni 1993 (*Vide* bukti T I-1), karenanya dalil Pembanding yang mendalilkan bahwa telah terjadi kekeliruan letak objek adalah suatu kebohongan dan hanya dalil kosong tanpa berdasarkan fakta dan hukum.

Kemudian mengenai dalil Pembanding *a quo* juga telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dalam Putusan Perkara Nomor:21/Pdt.G/2019/PN.Tjs. sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa terkait dengan perbedaan objek yang dimaksud oleh Penggugat, berdasarkan bukti Tergugat IV-7 dimana dalam Berita Acara Eksekusi tanggal 21 Desember 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Selor dimana dalam Berita Acara Sita Eksekusi tersebut termuat catatan hasil pelaksanaan Sita Eksekusi dimaksud yakni, “Telah datang ketempat letaknya barang yang akan diletakkan sita eksekusi yaitu di Jenderal Sudirman RT.24 RW.04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara dan **disana saya bertemu dengan Pemohon Eksekusi dan Abdillah Amirudin dari Kelurahan Tanjung Selor Hilir yang membenarkan letak objek eksekusi yang dahulu beralamat di Jalan Jenderal Sudirman. sekarang beralamat di Jalan Katamso dan Tanpa hadirnya Termohon Eksekusi**”.* (*Vide* Salinan Putusan Perkara Nomor:21/Pdt.G/2019/PN.Tjs.Hal. 68).

Untuk itu maka Terbanding I mohon kepada Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menolak dan mengenyampingkan dalil Pembanding sebagaimana tercantum dalam angka III (tiga romawi), titik 1 (satu) sampai dengan titik 8 (delapan) pada Pokok Perkara di Memori Bandingnya.

4. Pada bagian Pokok Perkara dalam angka IV (empat romawi), titik 1 (satu) sampai dengan titik 14 (empat belas) dan dalam angka V (lima romawi), titik 1 (satu), Pembanding/Penggugat pada pokoknya mendalilkan tentang pelaksanaan Lelang Eksekusi oleh Terbanding II/Tergugat II, yang didalilkan oleh Pembanding telah cacat hukum dan merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatiige Daad*).

Tanggapan Terbanding I/Tergugat I atas dalil-dalil Pembanding pada bagian ini:

Terbanding I/Tergugat I tidak berkompeten untuk menanggapi dalil Pembanding *a quo*, akan tetapi menurut hemat kami, pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* dalam putusannyatelah tepat dan berdasarkan



kepada hukum. Pertimbangan mana, yakni Majelis Hakim *Judex Facti* pada pokok pertimbangannya telah menyebutkan sebagai berikut :

“ Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang, Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1941:3, d.s.t.” (Vide Salinan Putusan Perkara Nomor:21/Pdt.G/2019/PN.Tjs.Hal. 70-71).

Untuk itu maka Terbanding I mohon kepada Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menolak dan mengenyampingkan dalil Pembanding sebagaimana tercantum dalam angka IV (empat romawi), titik 1 (satu) sampai dengan titik 14 (empat belas) dan dalam angka V (lima romawi), titik 1 (satu) pada Pokok Perkara di Memori Bandingnya.

5. Pada bagian Pokok Perkara dalam angka VI (enam romawi), titik 1 (satu) sampai dengan titik 2 (dua), Pembanding/Penggugat pada pokoknya mendalilkan tentang Pembeli Yang Beritikad Baik selaku Pemenang Lelang, yang mana Pembanding tidak sependapat mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* yang menyatakan Terbanding I/Tergugat I sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik.

Tanggapan Terbanding I/Tergugat I atas dalil-dalil Pembanding pada bagian ini:

Bahwa atas dalil Pembanding yang menyatakan bahwa Terbanding I bukanlah Pemberli Yang Beritikad Baik karena Terbanding I tidak hati-hati dan teliti sebelum mengikuti proses lelang, adalah pengulangan kembali dari dalil-dalil Pembanding/Penggugat dalam Gugatan dan Replikya dahulu. Untuk menangkisnya perkenankan Terbanding I/TergugatI mengutip kembali Jawaban Gugatan tertanggal 23 Oktober 2019:

“Sebagai pembeli yang beritikad baik, Tergugat I dalam Konvensi mengetahui adanya informasi lelang terhadap objek berupa sebidang tanah yang terletak di Jalan Katamso, RT. 24, RW.04 Kelurahan Tanjung Selor Ilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 64, Surat Ukur Nomor 401/1993 tanggal 29 Juni 1993 atas nama Hwaliani dengan luas 2.160 M2 dengan Kode Lot Lelang JFYUYU, dari



alamat website Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tarakan.

Bahwa Tergugat I dalam Konvensi telah melakukan penelitian yang cukup dengan cara melakukan pengecekan kondisi dan keadaan fisik objek tanah yang akan dilelang, serta melakukan pengecekan administratif terhadap pihak penjual, in casu Pengadilan Negeri Tanjung Selor.

Dari hasil penelitian dan pengecekan fisik dan administrasi, Tergugat I dalam Konvensi berkeyakinan bahwa tidak ada hal-hal yang sifatnya melawan hukum dalam pelaksanaan lelang a quo, sehingganya Tergugat I dalam Konvensi mendaftar sebagai peserta lelang, memenuhi semua persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tarakan (KPKNL) hingga Tergugat I dalam Konvensi dinyatakan sebagai pemenang lelang yang sah." I (Vide Jawaban Gugatan tertanggal 23 Oktober 2019 Hal.10)

Kemudian untuk menunjukkan ketentuan per Undang-Undang yang wajib memberikan perlindungan hukum terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik, Terbanding I/Tergugat I juga telah mendalilkannya dalam Jawaban Gugatan tertanggal 23 Oktober 2019 sebagai berikut:

"Berikut adalah Yurisprudensi, Peraturan Perundang-Undangan dan Doktrin atau pendapat ahli hukum **tentang pemenang lelang harus dilindungi**:

a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 323K/Sip/1968 menyebutkan:

"Suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka **lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum**";

b. Kriteria pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan merumuskan:

"Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundangan-undangan yaitu (salah satunya): **Pembelian tanah melalui pelelangan umum**";



c. Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 tahun 2016 menyatakan:: “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, **tidak dapat dibatalkan**”;

d. Dikutip dari buku **Penelitian Sosio-Legal: Pembeli Beritikad Baik, Perlindungan Hukum bagi Pembeli** oleh **Dr. Widodo Dwi Putro, S.H., M.Hum. dkk.**, berikut pendapat Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI, Takdir Rahmadi:

“Yang penting adalah lelang itu diumumkan. Jika bisa dibuktikan ada tertulis di koran, dan harga yang ditetapkan pada waktu itu tidak mendapat respons, maka harga akan diturunkan. Mau dibikin harga tinggi, tapi tidak ada yang mau beli, bisa makin rugi krediturnya (Bank). **Prinsipnya, pemenang lelang tidak bisa dikalahkan**”;

(Vide Jawaban Gugatan tertanggal 23 Oktober 2019 Hal.9-10).

Dalil-dalil mana, yang juga telah dikuatkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* di dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana tercantum dalam Halaman 74 Salinan Putusan Perkara Nomor 21/Pdt.G/2019/PN.Tjs.

Untuk itu maka Terbanding I mohon kepada Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menolak dan mengenyampingkan dalil Pembanding sebagaimana tercantum dalam angka VI (enam romawi), titik 1 (satu) sampai dengan titik 2 (dua) pada Pokok Perkara di Memori Bandingnya.

### III. Kesimpulan

Bahwa sebagai tanggapan akhir atas Memori Banding Pembanding/Penggugat, secara keseluruhannya Memori Banding dari Pembanding menurut Terbanding I adalah kumpulan dari dalil dan argumen yang terlalu mengada-ada, menyesatkan, keliru serta tanpa beralasan hukum sama sekali. Dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pembanding pun sebenarnya hanyalah pengulangan-pengulangan dari dalil-dalilnya dahulu, yang telah dikemukakan di dalam Gugatan, Replik dan Kesimpulan Penggugat/Pembanding.

Bahwa telah jelas dan terang secara hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor : 21/Pdt.G/2019/PN.Tjs tanggal 16 Januari 2020 di dalam pertimbangan hukumnya **telah sesuai dengan duduk Perkara (Feltelijke Groenden) dan begitu juga pertimbangan tentang hukumnya (Rechts Gronden) telah sesuai dengan analisa hukum dalam perkara ini.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan kepada dasar dan alasan-alasan hukum Kontra Memori Banding sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini Terbanding I semula Tergugat I, mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Tanjung Selor Nomor : 21/Pdt.G/2019/PN.Tjs tanggal 16 Januari 2020;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini serta perkara Banding;

## **Subsida:**

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan ini kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan keberatan- keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan diatas serta dihubungkan dengan surat gugatan dan replik Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan pertimbangan hokum Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya, Pengadilan Tinggi menilai bahwa keberatan- keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut hanyalah merupakan pengulangan saja terhadap hal - hal yang sudah pernah dikemukakan dalam persidangan Pengadilan Tingkat pertama yang pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama sesuai dengan fakta- fakta yang terungkap di persidangan serta ketentuan hukum yang berlaku sehingga tidak ada hal- hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut oleh karena itu terhadap keberatan- keberatan dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama keseluruhan berkas perkara yang terdiri dari surat gugatan, jawaban, replik dan duplik, surat- surat bukti dan keterangan saksi- saksi yang diajukan kedua belah pihak yang berperkarasebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor tanggal 16 Januari 2020 Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Tjs tanggal 16 Januari 2020, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama karena dalam

Halaman 93 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR





pertimbangan-pertimbangan hukumnya baik yang menyangkut tuntutan provisi, eksepsi dan pokok perkara dalam gugatan Konvensi maupun pertimbangan hukum yang terkait dengan gugatan rekonvensi telah memuat dan menguraikan secara lengkap dan jelas semua keadaan – keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusannya oleh karena itu terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan telah diambil alihnya pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Tjs tanggal 16 Januari 2020 dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetap berada di pihak yang kalah maka ia harus pula dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding besarnya ditetapkan sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Undang-undang no. 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang no. 2 tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-undang no. 8 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang no. 49 tahun 2009, Reglement tot regeling van het rechts wesen in de gewesen buiten Java en Madura Stb 1947/227, RBg/Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Maduraserta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait.

#### **M E N G A D I L I**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Tjs tanggal 16 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur pada hari Senin, tanggal 11 Mei 2020 oleh kami : **RAILAM SILALAH, S.H.,M.H** selaku Hakim Ketua Majelis, **SYAMSUL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**EDY, SH.,M.Hum** dan **ENDANG SRIASTINING WILUDJENG, SH**Hakim - Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tanggal 19 Maret 2020 Nomor 39/PDT/2020/PT SMR, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 18 Juni 2020 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta **MARSINTARAYA HUTAPEA, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut dengan tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya ;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS

1. **SYAMSUL EDY, SH.M.Hum.**

**RAILAM SILALAH, SH.,MH**

2. **ENDANG SRIASTINING WILUDJENG, SH.**

PANITERA PENGGANTI,

**MARSINTARAYA HUTAPEA, S.H**

## Perincian biaya perkara:

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| 1. Materai putusan          | : Rp 6.000,00                                    |
| 2. Redaksi putusan          | : Rp 10.000,00                                   |
| 3. <u>Biaya pemberkasan</u> | : Rp 134.000,00                                  |
| Jumlah                      | : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah). |

Halaman 95 dari 95 Putusan No.39/PDT/2020/PT SMR

### Disclaimer

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

Halaman 95